

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Svensk Detail

c/o Poul Haukrog Møller, Hovedvejen 61, Øm, 4000 Roskilde

CVR-nr. 27 32 27 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Jörgen Lindström
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Svensk Detail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

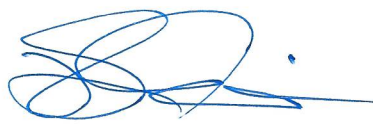
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2018

Bestyrelse



Poul Haukrog Møller
Formand



Kurt Mallin Simonsen



Kurt Trøster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Svensk Detail

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svensk Detail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23451

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Svensk Detail
c/o Poul Haukrog Møller
Hovedvejen 61, Øm
4000 Roskilde

CVR-nr.: 27 32 27 19
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Bestyrelse

Poul Haukrog Møller, Formand
Kurt Mallin Simonsen
Kurt Trøster

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Svensk Detail

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2017, et ordinært resultat på DKK 1.219.439, anses for tilfredsstillende efter omstændighederne. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på DKK 2.476.339. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket af en positiv værdiregulering af ejendommens værdi. Valutakursregulering af ejendomsværdi har været negativ men positiv på finansieringen. Derudover er driftsresultatet påvirket af udfordringer med det ene lejemål i Halmstad.

Selskabets egenkapital udgør herefter DKK 22.679.423.

Selskabets ejendom i Kristianstad indeholdende et lejemål med Intersport fungerer tilfredsstillende. I den lokale konkurrencesituation mellem handelspladsen i Härlöv, hvor ejendommen ligger, og det nye handelsområde C4, ser Härlöv efterhånden meget stærk ud. Ikke mindst offentliggørelsen af at Coop etablerer sig med en meget stor dagligvareenhed i Härlöv har meget stor signalværdi.

I Halmstad har selskabets lejemål med Hööks Hästsport og Kvik Køkkener nu fungeret fint i 14 år. Lejeaftalen med Butiksløppis blev i løbet af året afsluttet. I stedet har Trademax lejet 700 m², og de har option på de sidste 292 m². Ledelsen arbejder på endnu en mulighed, som kan være at udbygge ejendommen, så restlejemålet kan blive større. Generelt er lejesituationen på handelspladsen i Halmstad under særdeles stærk forbedring. Eurocommercial har nu åbnet første etape af det opgraderede handelscentrum Hallarne, og der er næsten ingen tomgang tilbage på Stenalyckan.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2018 på ca. 3 MSEK. Størrelsen vil være afhængig af om Trademax udnytter sin option på de sidste knap 300 m², eller om vi vælger løsningen med at udbygge til en ny lejer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til en dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5 % samt ultimo 2017 valutakurs er dagsværdien for ejendommene MDKK 37,1 svarende til 49 MSEK. En stigning i afkastkravet på 0,25 % vil påvirke egenkapitalen negativt med ca. 1,2 MDKK.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægter	2.839.164	2.875
Andre eksterne omkostninger	-1.017.665	-322
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-205.831	-553
Bruttoresultat	1.615.668	2.000
Andre finansielle indtægter	406.328	670
Øvrige finansielle omkostninger	-802.557	-1.037
Ordinært resultat	1.219.439	1.633
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.256.900	-3.184
Årets resultat	2.476.339	-1.551
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.476.339	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.551
Disponeret i alt	2.476.339	-1.551

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	37.058.700	35.802
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.058.700</u>	<u>35.802</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.058.700</u>	<u>35.802</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	41.764	1.131
Periodeafgrænsningsposter	48.132	26
Tilgodehavender i alt	<u>89.896</u>	<u>1.157</u>
Likvide beholdninger	<u>781.264</u>	<u>951</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>871.160</u>	<u>2.108</u>
Aktiver i alt	<u>37.929.860</u>	<u>37.910</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
2	Kontant andel af stamkapitalen	3.366.848	3.367
3	Overført resultat	19.312.575	16.419
	Egenkapital i alt	<u>22.679.423</u>	<u>19.786</u>
Gældsforpligtelser			
4	Pengeinstitut	12.119.708	13.795
	Swapforpligtelse	963.060	1.384
	ApS komplementarselskabet Svensk Detail	106.285	100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.189.053</u>	<u>15.279</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.285.710	1.323
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.666	70
	Selskabsskat	0	890
	Anden gæld	381.251	442
	Periodeafgrænsningsposter	280.757	120
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.061.384</u>	<u>2.845</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.250.437</u>	<u>18.124</u>
	Passiver i alt	<u>37.929.860</u>	<u>37.910</u>

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	31.630.803	31.631
Kostpris 31. december 2017	31.630.803	31.631
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	4.170.997	7.355
Årets regulering til dagsværdi	1.256.900	-3.184
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	5.427.897	4.171
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	37.058.700	35.802
Ejendomsværdi SEK	49.000.000	46.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.195 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 22.679 t.kr. til 21.482 t.kr.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2017	3.366.848	3.367
120 kommanditanparter á kr. 28.057	<u>3.366.848</u>	<u>3.367</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
120 kommanditanparter á DKK 70.000	8.400.000	8.400
	<u>8.400.000</u>	<u>8.400</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>188.995</u>	<u>165</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	16.418.869	17.951
Årets overførte overskud eller underskud	2.476.339	-1.551
Værdiregulering swapforpligtelse	421.217	50
Hensat skyldig svensk skat	-3.850	-31
	<u>19.312.575</u>	<u>16.419</u>
4. Pengeinstitut		
Pengeinstitut i alt	13.405.418	15.118
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.285.710	-1.323
	<u>12.119.708</u>	<u>13.795</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.262.578</u>	<u>9.826</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svensk Detail er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Reguleringen af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indbetalinger vedrørende varme- og fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.