

K/S Svensk Detail

CVR-nr. 27 32 27 19


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

Årsrapport

2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 13/4-2016



Jørgen Skovgaard Vind
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2016.

Bestyrelse

Poul Haukrog Møller

Kurt Mallin Simonsen

Kurt Trøster

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Svensk Detail.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svensk Detail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. marts 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Svensk Detail C/o Poul Haukrog Møller Hovedvejen 61 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 27 32 27 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Svensk Detail
Bestyrelse	Poul Haukrog Møller Kurt Mallin Simonsen Kurt Trøster
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

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 2015, et overskud på kr. 277.316, anses efter omstændighederne for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 786.620. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket positivt af valutakursreguleringer af ejendommenes værdi samt negativt af valutakursreguleringer på finansieringen. Derudover er driftsresultatet påvirket af længere tids tomgang i et lejemål i Halmstad samt i nogen grad af salget af ejendommen i Karlskrona.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 21.317.714.

Selskabet gennemførte pr. 1. september et salg af Blomsterland ejendommen i Karlskrona. Salgsprisen var 21 MSEK, hvilket svarer til det beløb, som ejendommen var optaget til i 2014 årsrapporten.

I foråret investerede selskabet ca. 1,5 MSEK i arealer til tekstiltryk samt opgradering af belysning. Dette skete i selskabets ejendom i Kristianstad indeholdende et lejemål med Intersport. I modydelse har Intersport indgået en forlængelse af lejemålet, så det under visse forudsætninger løber frem til 31-3-2022. Selskabet indledte ultimo året sonderinger i markedet vedrørende et potentielt frasalg af ejendommen.

I Halmstad oplevede selskabet tomgang en stor del af året i det tidligere Cheapy lejemål. I november blev indgået en lejeaftale med Butiksloppis, som er et nyt koncept, hvor kunder kan leje stand/hyldeplads i moduler og derfra sælge loppevarer. Butiksloppis personale står for salget. Generelt er lejesituationen på handelspladsen i Halmstad under særdeles stærk forbedring, ikke mindst som følge af en stor investering af Eurocommercial i handelspladsens første del.

Selskabet forventer et driftsresultat for 2016 i størrelsesorden MSEK 2. Dette er under forudsætning af, at der ikke skal investeres i tilpasning af lejemål til nye lejere.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5% samt ultimo 2015 valutakursen er dagsværdien for ejendommene MDKK 39. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommene med henholdsvis MDKK -1,5 og 1,8.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Svensk Detail er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, samt kommanditselskabets vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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 gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

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 selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
Lejeindtægter.....	3.352.824	3.872
(1) Driftsomkostninger.....	1.628.263	1.450
BRUTTORESULTAT.....	1.724.561	2.422
(2) Administrationsomkostninger.....	525.768	489
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	1.198.793	1.933
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	921.477	1.553
DRIFTSRESULTAT.....	277.316	380
(4) Værdiregulering.....	509.304	-2.495
ÅRETS RESULTAT.....	786.620	-2.115
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	786.620	-2.115
	786.620	-2.115

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5)	Investeringsejendomme.....	38.985.600 54.206
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	38.985.600 54.206
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	38.985.600 54.206
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Andre tilgodehavender.....	19.124 31
	Tilgodehavende ejendomskat, Sverige.....	144.199 140
	Tilgodehavende moms	0 651
	Skattekonto Sverige.....	3 96
	Tilgodehavender i alt.....	163.326 918
(11)	Likvide beholdninger.....	2.400.150 29
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.563.476 947
	AKTIVER I ALT.....	41.549.076 55.153

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6)	Kontant andel af stamkapital.....	3.366.848 1.715
(7)	Overført resultat.....	17.950.866 18.061
	EGENKAPITAL I ALT.....	<u>21.317.714</u> <u>19.776</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8)	Pengeinstitut.....	15.776.985 27.594
	ApS Komplementarselskabet Svensk Detail.....	87.281 76
(9)	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	<u>15.864.266</u> <u>27.670</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.380.740 1.336
	Kassekredit(maks. SEK 1 mio.)	0 564
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	41.730 3.670
	Fællesomkostningsregnskab	1.502 6
	Skyldig svensk skat.....	896.252 0
	Swapforpligtelse.....	1.434.404 1.608
(10)	Anden gæld.....	459.894 358
	Periodeafgrænsningsposter	152.574 165
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>4.367.096</u> <u>7.707</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	<u>20.231.362</u> <u>35.377</u>
	PASSIVER I ALT.....	<u>41.549.076</u> <u>55.153</u>
(11)	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

NOTER

2014
i tkr.

1 DRIFTSOMKOSTNINGER

Ejendommens driftsomkostninger	113.568	0
Reparation, vedligeholdelse og driftsomkostninger	15.868	108
Lejemålstilpasninger.....	1.308.033	1.068
Arkitekt	0	3
Udlejningsomkostninger	190.794	271
	1.628.263	1.450

2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabs- og ejendomsadministration.....	111.665	102
Øvrige administrationsomkostninger	204.730	116
Bestyrelses honorarer.....	30.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	37.500	38
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidligere år.....	0	15
Udenlandsk revisor.....	20.711	18
Advokat	0	5
Konsulent honorar.....	88.591	87
Finansieringsomkostninger	0	82
Diverse omkostninger	32.571	26
	525.768	489

3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Finansieringsinstitutter	1.278.607	1.511
ApS Komplementarselskabet Svensk Detail.....	11.047	9
Bankgebyrer.....	12.645	3
Kurstab, valuta.....	0	31
	1.302.299	1.554
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta	379.201	0
Skattekonto	1.621	1
	380.822	1
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	921.477	1.553

4 VÆRDIREGULERING, NETTO		2014 i tkr.
Ejendomme, værdiregulering i året.....	1.801.768	-3.199
Renteswap, værdiregulering i året.....	173.658	-1.261
Finansiering, værdiregulering i året.....	-1.362.625	1.965
Tab på salg af ejendom	-103.497	0
	<u>509.304</u>	<u>-2.495</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	56.514.461	46.399.968
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-18.131.615	-14.769.165
Kostpris 31. december 2015	<u>38.382.846</u>	<u>31.630.803</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	12.485.539	7.806.432
Afgang vedrørende solgt ejendom	-2.868.385	-2.253.403
Værdireguleringer i året	0	1.801.768
Værdiregulering 31. december 2015.....	<u>9.617.154</u>	<u>7.354.797</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>48.000.000</u>	<u>38.985.600</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>81,22</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,50%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

Saldo 1. januar 2015.....	1.715.320
Årets indskud, netto	1.651.528
120 kommanditanparter á kr. 28.057.....	<u>3.366.848</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
120 kommanditanparter á kr. 70.000.....	<u>8.400.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>177.648</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	18.060.498
Hensat skyldig svensk skat	-896.252
Årets overførsel.....	786.620
	<hr/>
Saldo 31. december 2015.....	17.950.866
	<hr/> <hr/>

8 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	19.425.000	81,22	15.776.985
	<hr/>		<hr/>
	19.425.000		15.776.985
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

(Afdrag i året incl. ekstraordinært afdrag udgør SEK 15.700.000)

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1,4 mio. indenfor 1 år og DKK 10,3 mio. efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	38.173
Udenlandsk revisor.....	17.056
Bestyrelseshonorar.....	30.000
Moms	152.085
Skyldige renter.....	222.580
	<hr/>
	459.894
	<hr/> <hr/>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er som sikkerhed for lån samt bankgæld udstedt pant i selskabets ejendomme

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.