

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 2019

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2. april 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

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
16. 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5% er dagsværdien for ejendommen M.DKK 21,5 svarende til M.SEK 30. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen negativt med 0,7 M.DKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2019, et ordinært resultat på DKK 851.944, anses for tilfredsstillende. Resultatet er i forhold til tidligere år påvirket af salg af en af selskabets ejendomme i slutningen af 2018. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på DKK 518.944. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket af, at valutakursregulering af såvel ejendomsværdi som finansieringen har været negativ.

Selskabets egenkapital udgør herefter DKK 16.409.553.

I selskabets tilbageværende ejendom i Halmstad har lejemålene med Hööks Hästsport og Kvik Køkkener nu fungeret fint i 16 år. Begge lejemål er forlænget flere gange, senest forlængede Hööks i 5 år. Den senest ankomne lejer Trademax synes godt etableret på handelspladsen. Ejendommen i Halmstad er fuldt udlejet på kontrakter, som løber til 2022-2024. Generelt er lejesituationen på handelspladsen i Halmstad i 2019 stærk. EuroCommercial har færdiggjort det opgraderede handelscentrum Hallarne, og det har styrket området kraftigt.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2020 på ca. 1,4 MSEK. Bemærk dog afsnittet vedrørende begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ledelse kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere effekten af udviklingen omkring Covid-19 pandemien, som er brudt ud efter regnskabsårets afslutning, og som 3 måneder inde i 2020 raser verden over på fuld styrke. Pandemien har forårsaget nedlukning af samfund og forretningsliv, - også i ret vid udstrækning i Sverige.

Selskabet har dog handlet proaktivt og bragt sig selv i en situation, hvor det har kunnet fremsætte likviditetsstyrkende tilbud til lejerne. På nuværende tidspunkt findes der ikke noget overblik over konsekvensdybde og -varighed Covid-19, men basalt set må alle fremadrettede udsagn om nøgletal markedsbetingelser tages med forbehold.

Udover Covid-19 er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som kan forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Lejeindtægter	1.748.570	2.530
Andre eksterne omkostninger	-300.634	-343
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-173.272	-437
Bruttoresultat	1.274.664	1.750
Avance ved salg af investeringsejendom	0	1.177
Andre finansielle indtægter	79.895	504
Øvrige finansielle omkostninger	-502.615	-701
Ordinært resultat	851.944	2.730
Værdiregulering af investeringsejendomme	-333.000	-891
Årets resultat	518.944	1.839
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	518.944	1.839
Disponeret i alt	518.944	1.839

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	21.465.000	21.798
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.465.000</u>	<u>21.798</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.465.000</u>	<u>21.798</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	36.096	1.886
Periodeafgrænsningsposter	37.216	36
Tilgodehavender i alt	<u>73.312</u>	<u>1.922</u>
Likvide beholdninger	<u>805.761</u>	<u>1.512</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>879.073</u>	<u>3.434</u>
Aktiver i alt	<u>22.344.073</u>	<u>25.232</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapitalen	3.366.848	3.367
3 Overført resultat	13.042.705	12.274
Egenkapital i alt	<u>16.409.553</u>	<u>15.641</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til pengeinstitutter	3.649.050	4.941
Renteswapforpligtelse	310.962	633
Gæld til komplementarselskabet	127.581	114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.087.593</u>	<u>5.688</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.216.350	1.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.151	254
Selskabsskat, Sverige	92.873	1.909
Anden gæld	241.279	366
Forudbetalt leje	139.274	139
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.846.927</u>	<u>3.903</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.934.520</u>	<u>9.591</u>
Passiver i alt	<u>22.344.073</u>	<u>25.232</u>

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	18.045.672	31.631
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-13.585</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>18.045.672</u>	<u>18.046</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	3.752.328	5.428
Årets regulering til dagsværdi	-333.000	-891
Afgang, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-785</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>3.419.328</u>	<u>3.752</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>21.465.000</u>	<u>21.798</u>
Ejendomsværdi SEK	<u>30.000.000</u>	<u>30.000</u>
Valutakurs SEK ultimo	71,55	72,66

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret-model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Ved fastlæggelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

	<u>2019</u>
Afkastkrav i %	7,50

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 692 t.kr.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2019	3.366.848	3.367
120 kommanditanparter á kr. 28.057	3.366.848	3.367
Den hertil svarende stamkapital udgør		
120 kommanditanparter á DKK 70.000	8.400.000	8.400
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	136.746	130
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	12.273.607	19.313
Årets overførte overskud eller underskud	518.944	1.839
Værdiregulering swapforpligtelse	322.166	330
Årets udlodninger	0	-7.283
Hensat skyldig svensk skat	-72.012	-1.925
	13.042.705	12.274
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.865.400	6.176
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.216.350	-1.235
	3.649.050	4.941
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

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 gæld. Regulering af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme måles 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.

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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdien 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.