

K/S Svenske Retailejendomme

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28 29 58 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. marts 2016

Michael Thrane Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Svenske Retailejendomme.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2016

I bestyrelsen:

Jens Christian Thrane Mikkelsen (formand)

Michael Thrane Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Svenske Retailejendomme

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svenske Retailejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, at 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskab

Uden at modificere vores påtegning gør vi opmærksom på, at selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse i september 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås finansiering fra anden långiver. Ledelsen er i dialog omkring en løsning, og forventer et for selskabet tilfredsstillende udfald. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for disse usikkerheder.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 29. februar 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Svenske Retailejendomme c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 29 58 39
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Svenske Retailejendomme, 2005 ApS
Bestyrelse	Jens Christian Thrane Mikkelsen (formand) Michael Thrane Mikkelsen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 2.047.

Årets resultat før værdireguleringer udviser en indtægt på t.dkk 692.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 3.407.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser underskud på t.dkk 2.715.

Finansiering

Selskabets 1. prioritetsfinansiering forfalder til indfrielse i september 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås finansiering fra anden långiver. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser. Ledelsen er i dialog omkring en løsning heraf, og forventer et for selskabet tilfredsstillende udfald, der sikrer den fortsatte drift.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 7.536.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Svenske Retailejendomme for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Mellemværender i udenlandsk valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages som udgangspunkt ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.290.901	2.357.475
Driftsomkostninger	3	<u>-14.854</u>	<u>48.140</u>
Nettoleje		2.276.047	2.405.615
Administrationsomkostninger	4	<u>-228.927</u>	<u>-181.974</u>
Resultat før finansielle poster		2.047.120	2.223.641
Finansielle indtægter	5	23.624	103.898
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.378.864</u>	<u>-1.462.057</u>
Resultat før værdireguleringer		691.880	865.482
Værdireguleringer	7	<u>-3.407.039</u>	<u>-149.176</u>
Ordinært resultat før skat		-2.715.159	716.306
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.715.159</u>	<u>716.306</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.715.159</u>	<u>716.306</u>
		<u>-2.715.159</u>	<u>716.306</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	29.122.000	32.425.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.122.000	32.425.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.122.000	32.425.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	345.565	282.088
Tilgodehavender i alt		345.565	282.088
Likvide beholdninger		591.279	175.273
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		936.844	457.361
AKTIVER I ALT		30.058.844	32.882.361

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	11	5.505.000	5.085.000
Overført resultat	11	<u>2.031.322</u>	<u>4.746.481</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.536.322</u>	<u>9.831.481</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	0	15.775.520
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	13	<u>3.899.575</u>	<u>4.129.310</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.899.575</u>	<u>19.904.830</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	15.716.070	663.832
Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	13	369.551	357.448
Kreditinstitutter, Vestjysk Bank		1.826.244	1.762.621
Anden gæld	14	<u>711.082</u>	<u>362.149</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.622.947</u>	<u>3.146.050</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>22.522.522</u>	<u>23.050.880</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.058.844</u>	<u>32.882.361</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Finansiering

Selskabets 1. prioritetsfinansiering forfalder til indfrielse i september 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås finansiering fra anden långiver. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser. Ledelsen er i dialog omkring en løsning heraf, og forventer et for selskabet tilfredsstillende udfald, der sikrer den fortsatte drift.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.510.195	2.578.497
Markedsføringsbidrag	-219.294	-221.022
Lejeindtægter i alt	2.290.901	2.357.475
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	41.657	42.154
Andel af fællesomkostninger	-26.803	-90.294
Driftsomkostninger i alt	14.854	-48.140
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	96.644	98.048
Bestyrelseshonorar	10.000	10.000
Advokathonorar	5.287	0
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	9.340	21.997
Revisor, Sverige, andel der dækkes af lejere	0	-15.712
Revisor, Sverige, regulering tidl. år	2.808	-760
Regnskabshonorar og rådgivningsomkostninger	40.000	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Andre konsulenthonorarer	14.943	20.000
Rejseomkostninger	19.411	5.428
Gebyrer m.v.	6.275	15.224
Administrationsomkostninger i alt	228.927	181.974
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	14	438
Renter, tilgodehavender investorer	21.067	31.674
Kursgevinst, valuta	0	65.165
Renter, ej skattepligtige	2.543	6.621
Finansielle indtægter i alt	23.624	103.898

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, HSH Nordbank	873.954	921.665
Renter, prioritetslån, Vestjysk Bank	319.257	370.459
Renter, kreditinstitutter, Vestjysk Bank	136.091	153.898
Renter, komplementarselskab	10.571	10.012
Ej fradragsberettigede renter	1.368	5.942
Kurstab, valuta	37.623	0
Renter, øvrige	0	81
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.378.864	1.462.057
	<hr/>	<hr/>
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-4.256.727	455.747
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	953.727	-2.063.747
Regulering prioritetsgæld, renterelateret jf. note 12	574.160	92.455
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 12	-527.554	1.075.698
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 13	-150.645	290.671
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	-3.407.039	-149.176
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	29.419.639	29.419.639
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	29.419.639	29.419.639
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	36.132.143	36.132.143
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	3.005.361	4.613.361
Årets regulering, afkastrelateret	-4.256.727	455.747
Årets regulering, kursrelateret	953.727	-2.063.747
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-297.639	3.005.361
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	29.122.000	32.425.000
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, SEK	35.855.701	41.274.185
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	8,50%	7,25%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	174.129	158.462
Skattekonto, Sverige	148.426	101.141
Tilgodehavende moms Danmark	23.010	22.485
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	345.565	282.088
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	8.000.000	8.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter á kr. 63.563, primo	5.085.000	4.665.000
Ændring i året	420.000	420.000
	<hr/>	<hr/>
80 kommanditanparter á kr. 68.813, ultimo	5.505.000	5.085.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	2.495.000	2.915.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	31.188	36.438
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	4.746.481	4.158.012
Overført af årets resultat	-2.715.159	716.306
Hensat til tab på tilgodehavender hos investorer	0	-127.837
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	2.031.322	4.746.481
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	7.536.322	9.831.481
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	15.045.030	15.721.706
Prioritetsgæld, nominelt SEK	18.787.500	19.632.500
Værdiregulering, primo	717.646	1.885.799
Årets værdiregulering, renterelateret	-574.160	-92.455
Årets værdiregulering, kursrelateret	527.554	-1.075.698
Værdiregulering, ultimo	671.040	717.646
Dagsværdi, ultimo	15.716.070	16.439.352
Prioritetsgæld, dagsværdi SEK	19.350.000	20.925.855
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	15.775.520
Langfristet del, i alt	0	15.775.520
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	15.716.070	663.832
13 Prioritetsgæld, Vestjysk Bank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	4.254.409	4.622.686
Prioritetsgæld, nominelt SEK	5.256.250	5.711.250
Værdiregulering, primo	-135.928	154.743
Årets værdiregulering, kursrelateret	150.645	-290.671
Værdiregulering, ultimo	14.717	-135.928
Dagsværdi, ultimo	4.269.126	4.486.758
Prioritetsgæld, dagsværdi SEK	5.256.250	5.711.250
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.896.690	2.192.020
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.002.885	1.937.290
Langfristet del, i alt	3.899.575	4.129.310
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	369.551	357.448

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Fællesregnskab	36.622	13.012
Mellemregning med Svenske Retailejendomme, 2005 ApS	151.525	143.516
Skyldige renter	52.141	133.910
Skyldig moms, Sverige	171.116	10.502
Skyldige omkostninger	299.678	61.209
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	711.082	362.149
	<hr/>	<hr/>

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 29.122 og likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.