

K/S Svenske Retailejendomme

c/o Planai ApS, Skrånten 16B,, 4220 Korsør

CVR-nr. 28 29 58 39

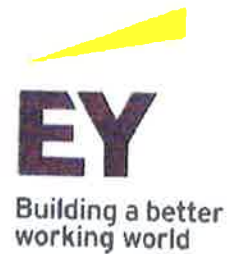
Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/8 2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Komplementar og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Svenske Retailejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 23. maj 2018

Komplementar:

Svenske Retailejendomme, 2005 ApS



Jens Christian Thrane Mikkelsen

Bestyrelse:



Jens Christian Thrane Mikkelsen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Svenske Retailejendomme

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svenske Retailejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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".

Uafhængighed

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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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 23. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne24830



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Svenske Retailejendomme
Adresse, postnr. by	c/o Planai ApS, Skrænten 16B, 4220 Korsør
CVR-nr.	28 29 58 39
Stiftet	13. december 2004
Hjemstedskommune	Slagelse
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Komplementar	Komplementarselskabet Svenske Retailejendomme, 2005 ApS
Bestyrelse	Jens Christian Thrane Mikkelsen, formand
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Sverige.

Selskabet har i årets løb afhændet ejendommene, hvorfor selskabet nu er uden driftsaktivitet.

Resultat for regnskabsåret 2017

Årets resultat udviser et overskud for 2017 på 1.922 t.kr. og en egenkapital på 294 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af en gældseftergivelse på 3.197 t.kr.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Lejeindtægter	1.108.951	2.844.055
	Driftsomkostninger	-49.755	-282.354
	Bruttoresultat	1.059.196	2.561.701
	Administrationsomkostninger	-521.897	-528.659
	Resultat før finansielle poster	537.299	2.033.042
2	Finansielle indtægter	3.473.802	108.987
	Finansielle omkostninger	-148.325	-1.056.816
	Resultat før dagsværdiregulering	3.862.776	1.085.213
	Værdireguleringer	-1.940.929	-14.531.493
	Årets resultat	1.921.847	-13.446.280
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.921.847	-13.446.280
		<u>1.921.847</u>	<u>-13.446.280</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendom	0	13.814.825
		0	13.814.825
	Anlægsaktiver i alt	0	13.814.825
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	0	58.795
	Tilgodehavender, i øvrigt	423.785	475.021
	Periodeafgrænsningsposter	0	12.176
	Tilgodehavender i alt	423.785	545.992
	Likvide beholdninger	292.796	1.567.888
	Omsætningsaktiver i alt	716.581	2.113.880
	AKTIVER I ALT	716.581	15.928.705
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Kontant andel af stamkapital	9.474.032	5.925.000
5	Overført resultat	-9.179.753	-11.101.600
	Egenkapital i alt	294.279	-5.176.600
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Prioritetsgæld, HSH Nordbank	0	13.817.744
6	Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	0	3.687.002
	Kreditinstitutter, Vestjysk Bank	0	2.283.353
	Skyldig skat	49.167	0
	Gæld til Komplementar	146.525	151.525
	Anden gæld	226.610	405.703
	Periodeafgrænsningsposter	0	759.978
		422.302	21.105.305
	Gældsforpligtelser i alt	422.302	21.105.305
	PASSIVER I ALT	716.581	15.928.705

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svenske Retailejendomme for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Omregning af 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. Omregningskursen på SEK/DKK udgør pr. 31. december 2017 75,63.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring m.v. i det omfang, omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Skatter vedrørende filialen i Sverige behandles som udlodning og indregnes direkte under egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendom

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien, og samtlige værdireguleringer 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 af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalte huslejer.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2	Finansielle Indtægter		
	kr.		2017
	Gevinst ved gældsindfrielse		3.196.606
	Realiseret valutakursregulering vedrørende lån		277.196
	Dagsværdi pr. 31. december		<u>3.473.802</u>
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendom		
	kr.	2017	2016
	Anskaffelsessum primo	29.419.639	29.419.639
	Årets til-/afgang	-29.419.639	0
	Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>29.419.639</u>
	Regulering til dagsværdi, primo	-15.604.814	-297.639
	Årets regulering, afkastrelateret	0	-14.091.667
	Årets regulering, kursrelateret	0	-1.215.508
	Årets afgang	15.604.814	0
	Dagsværdi pr. 31. december	<u>0</u>	<u>-15.604.814</u>
	Dagsværdi, SEK	0	17.750.000
	Afkastkrav til ejendommen	-	15,1 %



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
4 Kontant andel af stamkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter a 118.062,50 kr., ultimo	9.445.000	8.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Primo	5.925.000	5.505.000
Ændring i året	3.598.268	420.000
Svensk filialskat	-49.236	0
Kontant andel af stamkapital i alt	9.474.032	5.925.000
Resthæftelse i alt	0	2.075.000
Pr. anpart	0	31.188
5 Overført resultat		
Saldo 1. januar	-11.101.600	2.488.184
Overført resultat	1.921.847	-13.446.280
Tab på tilgodehavender hos tidligere investor	0	-143.504
Saldo 31. december	-9.179.753	-11.101.600
6 Lang- og kortfristet gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	0	19.788.099
Afdrag, der forfalder mellem 1 og 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder efter 5 år	0	0
	0	19.788.099

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet sikkerhed i aktiver.

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 årsrapporter og noter.