

K/S Svenske Retailejendomme

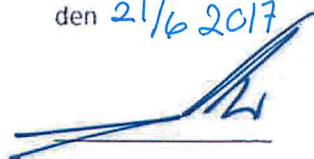
c/o Jens Chr. Mikkelsen, Skrænten 16B, 4220 Korsør

CVR-nr. 28 29 58 39



Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
den 21/6 2017



Dirigent

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Ledelsespåtegning

Komplementar og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Svenske Retailejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet denne forudsætter afhændelse af selskabets ejendom inden 1. september 2017 til den i regnskabet indregnede værdi.

Det er ledelsens vurdering, at denne forudsætning vil blive opfyldt hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vore konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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.

- 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 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 21. juni 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Svenske Retailejendomme
Adresse, postnr. by	c/o Jens Chr. Mikkelsen 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



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom i Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2016

Årets resultat udviser et underskud for 2016 på 13.446 t.kr. og en negativ egenkapital på 5.177 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme med 18.991 t.kr.

Finansiering

Der er i 2016 indgået aftale med Vestjysk Bank, der sikrer afvikling af selskabets gæld.

Selskabets 1. prioritetsfinansiering forfaldt til indfrielse i september 2016. I henhold til aftale er denne forlænget frem til 1. september 2017.

Det er ledelsens forventning, at salget af selskabets ejendomme sammenholdt med selskabets nettoomsætningsaktiver i øvrigt, vil være tilstrækkelige til dækning af prioritetsgælden til HSH Nordbank samt selskabets øvrige kreditorer. Dette forudsætter imidlertid at den sidste ejendom afhændes inden 1. september til den indregnede værdi i regnskabet.

Der er betydelig usikkerhed om hvorvidt ovennævnte forudsætning kan opfyldes. Såfremt ovennævnte forudsætning ikke opfyldes kan selskabet ikke indfri sine forpligtelser efterhånden som de forfalder og kan derfor ikke fortsætte driften. Det er imidlertid ledelsens forventning af forudsætningen vil blive opfyldt, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

I 2017 er 2 af selskabets ejendomme afhændet. Der pågår forhandlinger om afhændelse af den sidste ejendom. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Lejeindtægter	2.844.055	2.290.901
	Driftsomkostninger	-282.354	-14.854
	Bruttoresultat	2.561.701	2.276.047
	Administrationsomkostninger	-528.659	-228.927
	Resultat før finansielle poster	2.033.042	2.047.120
	Finansielle indtægter	108.987	23.624
	Finansielle omkostninger	-1.056.816	-1.378.864
	Resultat før dagsværdiregulering	1.085.213	691.880
	Værdireguleringer	-14.531.493	-2.832.879
	Årets resultat	-13.446.280	-2.140.999
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-13.446.280	-2.140.999
		-13.446.280	-2.140.999



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
3	Investeringsejendom	13.814.825	29.122.000
		<u>13.814.825</u>	<u>29.122.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.814.825</u>	<u>29.122.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	58.795	0
	Tilgodehavender, i øvrigt	475.021	345.565
	Periodeafgrænsningsposter	12.176	0
	Tilgodehavender i alt	<u>545.992</u>	<u>345.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.567.888</u>	<u>591.279</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.113.880</u>	<u>936.844</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.928.705</u>	<u>30.058.844</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Kontant andel af stamkapital	5.925.000	5.505.000
5	Overført resultat	-11.101.600	2.488.184
	Egenkapital i alt	-5.176.600	7.993.184
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Prioritetsgæld, HSH Nordbank	0	0
6	Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	0	3.899.575
		0	3.899.575
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Prioritetsgæld, HSH Nordbank	13.817.744	15.259.208
6	Prioritetsgæld, Vestjysk Bank	3.687.002	369.551
	Kreditinstitutter, Vestjysk Bank	2.283.353	1.826.244
	Anden gæld	557.228	711.082
	Periodeafgrænsningsposter	759.978	0
		21.105.305	18.166.085
	Gældsforpligtelser i alt	21.105.305	22.065.660
	PASSIVER I ALT	15.928.705	30.058.844

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed ved indregning og måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svenske Retailejendomme for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelser målt til dagsværdi. Dette har ikke medført ændringer i sammenligningstallene for 2015.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t. dkk. 574 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t. dkk 456.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Værdireguleringer

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme samt valutakursreguleringer af ejendomme og finansielle forpligtelser.

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 nominal 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 låneoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i 2016 indgået aftale med Vestjysk Bank, der sikrer afvikling af selskabets gæld.

Selskabets 1. prioritetsfinansiering forfalder til indfrielse i september 2016. I henhold til aftale er denne forlænget frem til 1. september 2017.

Det er ledelsens forventning, at salget af selskabets ejendomme sammenholdt med selskabets nettoomsætningsaktiver i øvrigt, vil være tilstrækkelige til dækning af prioritetsgælden til HSH Nordbank samt selskabets øvrige kreditorer. Dette forudsætter imidlertid at den sidste ejendom afhændes inden 1. september til den indregnede værdi i regnskabet.

Der er betydelig usikkerhed om hvorvidt ovennævnte forudsætning kan opfyldes. Såfremt ovennævnte forudsætning ikke opfyldes kan selskabet ikke indfri sine forpligtelser efterhånden som de forfalder og kan derfor ikke fortsætte driften. Det er imidlertid ledelsens forventning af forudsætningen vil blive opfyldt, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom DKK	2016	2015
Anskaffelsessum primo	29.419.639	29.419.639
Årets til-/afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	29.419.639	29.419.639
Anskaffelsessum, ultimo SEK	37.799.870	36.132.143
Regulering til dagsværdi, primo	-297.639	3.005.361
Årets regulering, afkastrelateret	-14.091.667	-4.256.727
Årets regulering, kursrelateret	-1.215.508	953.727
	-15.604.814	-297.639
Dagsværdi pr. 31. december	13.814.825	29.122.000
Dagsværdi, SEK	17.750.000	35.855.701
Afkastkrav til ejendommen	15,1 %	8,5 %

Omregningskursen mellem SEK/DKK udgør 77,83 (2015: 81,22).

2 af selskabets 3 ejendomme er afhændet i 2017. Den indregnede dagsværdi af de afhændede ejendomme svarer til salgspriserne. Den 3. ejendom er indregnet til en dagsværdi svarende til et salgstilbud i henhold til igangværende forhandlinger.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
4 Kontant andel af stamkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter a 100.000 kr., ultimo	8.000.000	8.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
80 kommanditanparter a 63.563 kr., primo	5.505.000	5.085.000
Ændring i året	420.000	420.000
Kontant andel af stamkapital i alt	5.925.000	5.505.000
Resthæftelse i alt	2.075.000	2.495.000
Pr. anpart	25.938	31.188
5 Overført resultat		
Saldo 1. januar	2.488.184	4.746.481
Overført resultat	-13.446.280	-2.140.999
Ændring af regnskabspraksis	0	-117.298
Tab på tilgodehavender hos tidligere investor	-143.504	0
Saldo 31. december	-11.101.600	2.488.184
6 Lang- og kortfristet gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	19.788.099	15.628.759
Afdrag, der forfalder mellem 1 og 5 år	0	2.002.885
Afdrag, der forfalder efter 5 år	0	1.896.696
	19.788.099	19.528.340

7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t. DKK 13.815 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 årsrapporter og noter.