

K/S Svenske Detailbutikker 1

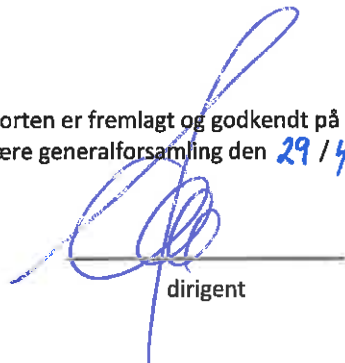
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(8. regnskabsår)

CVR nr. 28 29 57 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29 / 4 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Svenske Detailbutikker 1.


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.

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

København, den 12. april 2013

I bestyrelsen:



Henrik Bojer (formand)

Torben Stig Andersen



Henrik Forslund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Svenske Detailbutikker 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svenske Detailbutikker 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 12. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Svenske Detailbutikker 1 c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 29 57 90 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012
Komplementar	Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS
Bestyrelse	Henrik Bojer (formand) Torben Stig Andersen Henrik Forslund
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk. 3.652.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 1.172.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -10.601.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 9.430.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk. 9.355.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver og selskabets finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i marts 2013 afhændet den ene af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 1 for en nærmere omtale.

Herudover er der 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 Detailbutikker 1 for 2012 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

Balanceposter og mellemværender i udenlandsk valuta (SEK) optages til statusdagens kurs (SEK 87,14). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 83,42). Valutakursregulering medtages 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 renteudgifter samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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 nominal 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 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.890.618	5.786.289
Driftsomkostninger	3	<u>-1.901.176</u>	<u>-1.752.042</u>
Nettoleje		3.989.442	4.034.247
Administrationsomkostninger	4	<u>-337.744</u>	<u>-274.886</u>
Resultat før finansielle poster		3.651.698	3.759.361
Finansielle indtægter	5	4.289	42.302
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.484.233</u>	<u>-2.231.713</u>
Resultat før værdireguleringer		1.171.754	1.569.950
Værdireguleringer	7	<u>-10.601.414</u>	<u>-4.351.227</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-9.429.660</u>	<u>-2.781.277</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-9.429.660</u>	<u>-2.781.277</u>
		<u>-9.429.660</u>	<u>-2.781.277</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	52.981.000	65.385.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>52.981.000</u>	<u>65.385.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>52.981.000</u>	<u>65.385.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	314.337	118.696
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger		7.466	12.279
Tilgodehavender i alt		<u>321.803</u>	<u>130.975</u>
Likvide beholdninger		<u>2.225.125</u>	<u>1.548.730</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.546.928</u>	<u>1.679.705</u>
AKTIVER I ALT		<u>55.527.928</u>	<u>67.064.705</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		3.220.000	2.720.000
Overført resultat		<u>6.134.770</u>	<u>15.564.430</u>
EGENKAPITAL I ALT	10	<u>9.354.770</u>	<u>18.284.430</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	11	<u>0</u>	<u>43.366.433</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>43.366.433</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	41.537.992	1.677.969
Bankgæld, kassekredit med maks. SEK 1.300.000		1.052.301	1.077.566
Kreditorer		116.771	204.150
Anden gæld	12	2.276.732	1.364.188
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.189.362</u>	<u>1.089.969</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>46.173.158</u>	<u>5.413.842</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>46.173.158</u>	<u>48.780.275</u>
PASSIVER I ALT		<u>55.527.928</u>	<u>67.064.705</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

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 og salg af investeringsejendomme

Selskabets 1. prioritetslångiver, FS Property Finance, har opsagt lånene til fuld indfrielse pr. 15. juli 2013. For at kunne tilbagebetale lånene har selskabet iværksat en proces om salg af selskabets investeringsejendomme. I marts 2013 er der underskrevet salgsaftale vedr. den ene af selskabets ejendomme. Provenu fra salget skal anvendes til delvis indfrielse af lånene.

	2012	2011
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, inkl. bidrag til fællesomkostninger	5.890.618	5.772.623
Regulering af leje vedr. 2010	0	-129.953
Kompensation fra Byggfast	0	143.619
	5.890.618	5.786.289
3 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	325.243	278.150
Udvendig renhold samt snerydning	665.565	574.634
Ejendomsadministration	144.103	110.313
Skatter og afgifter	297.012	286.562
Bygningsforsikring	51.539	49.432
El, vand og affald	405.097	435.195
Diverse driftsomkostninger	7.025	10.565
Gebyrer m.v.	5.592	7.191
	1.901.176	1.752.042
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	231.149	225.511
Andre konsulentonorarer	47.295	4.127
Rejseomkostninger	4.332	0
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revision, Danmark, regulering tidl. år	0	3.000
Revisor, Sverige	29.173	17.498
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.750
	337.744	274.886

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.126	9.207
Kursgevinst, valuta	2.163	33.071
Renter, ej skattepligtige	0	24
Finansielle indtægter i alt	<u>4.289</u>	<u>42.302</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, FIH	2.249.919	2.125.077
Renteudgifter, gældsbev. skyldig købesum	6.130	73.998
Renteudgifter, kreditinstitutter	100.039	23.647
Renteudgifter, komplementarselskab	8.311	8.072
Ej fradragberettigede renter	9.139	655
Kurstab valuta	108.539	0
Øvrige renteomkostninger	2.156	264
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.484.233</u>	<u>2.231.713</u>
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-14.665.351	-3.388.219
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	2.261.351	564.219
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 11	3.602.532	-1.088.748
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 11	-1.690.413	-254.145
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	-109.533	-184.334
Regulering til dagsværdier i alt	<u>-10.601.414</u>	<u>-4.351.227</u>
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	51.147.157	51.147.157
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>51.147.157</u>	<u>51.147.157</u>
Anskaffelsessum ultimo, SEK	64.269.015	64.269.015
Regulering til dagsværdi primo	14.237.843	17.061.843
Årets regulering, afkastrelateret	-14.665.351	-3.388.219
Årets regulering, kursrelateret	2.261.351	564.219
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.833.843</u>	<u>14.237.843</u>
Dagsværdi	<u>52.981.000</u>	<u>65.385.000</u>
Dagsværdi , SEK	60.799.862	78.380.484
Afkastkrav	7,45%	6,50%

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
9 Tilgodehavender		
Huslejedebitorer	56.710	0
Tilgodehavende fællesomkostninger	0	3.585
Tilgodehavende ejendomsskat	89.517	0
Skattekonto, Sverige	5.051	0
Betalt skat vedr. K/S, Sverige	122.227	85.797
Tilgodehavende moms Danmark	40.832	29.314
Tilgodehavender i alt	314.337	118.696
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	8.000.000	8.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter á kr. 34.000, primo	2.720.000	2.720.000
Ændring i året	500.000	0
80 kommanditanparter á kr. 40.250, ultimo	3.220.000	2.720.000
Resthæftelse i alt	4.780.000	5.280.000
Pr. anpart	59.750	66.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	15.564.430	18.345.707
Overført af årets resultat	-9.429.660	-2.781.277
Overført resultat, ultimo	6.134.770	15.564.430
Egenkapital i alt	9.354.770	18.284.430

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
11 Langfristede gældsforpligtelser		
FS Property Finance, oprindeligt SEK 45.109.241	27.581.776	29.176.067
FS Property Finance, oprindeligt SEK 11.000.000	8.718.600	8.718.600
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	36.300.376	37.894.667
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	45.799.111	47.810.582
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	7.149.735	5.806.842
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.602.532	1.088.748
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.690.413	254.145
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	5.237.616	7.149.735
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	41.537.992	45.044.402
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	47.668.111	53.997.125
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	35.444.529
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	7.921.904
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	43.366.433
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	41.537.992	1.677.969
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS	119.136	115.705
Skyldige renter	725.132	771.763
Skyldig moms, Sverige	589.637	314.422
Skattekonto, Sverige	0	93.349
Skyldig ejendomsskat	0	27.095
Gæld til K/S Bolandsgatan 17B, Sverige	723.741	0
Skyldige omkostninger	119.086	41.854
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.276.732	1.364.188
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 52.981 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen 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.		