

## **K/S Svenske Detailbutikker 1**

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

### **Årsrapport for 2013**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28 29 57 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2014

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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.

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 15. maj 2014

I bestyrelsen:

---

Henrik Bojer (formand)

## 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 2013, 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 2013 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 15. maj 2014

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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 2013
<b>Komplementar</b>	Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Bojer (formand)
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk. 946.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 4.972.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -6.513.

Årets resultat efter værdireguleringer og skat udviser et underskud på t.dkk -11.607.

Selskabet har i 2013 solgt tre investeringsejendomme. Provenuet fra salg er anvendt til indfrielse af lån.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. -102.

### 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 Detailbutikker 1 for 2013 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 83,56). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 86,24). 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 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 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	1	3.741.021	5.890.618
Driftsomkostninger	2	-1.278.111	-1.901.176
<b>Nettoleje</b>		<b>2.462.910</b>	<b>3.989.442</b>
Administrationsomkostninger	3	-1.517.122	-337.744
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>945.788</b>	<b>3.651.698</b>
Finansielle indtægter	4	4.347	4.289
Finansielle omkostninger	5	-5.922.126	-2.484.233
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-4.971.991</b>	<b>1.171.754</b>
Værdireguleringer	6	-6.512.631	-10.601.414
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-11.484.622</b>	<b>-9.429.660</b>
Skat af årets resultat	7	-122.228	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11.606.850</b>	<b>-9.429.660</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.606.850	-9.429.660
		<b>-11.606.850</b>	<b>-9.429.660</b>

## BALANCE PR. 31. december 2013

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme	8	0	52.981.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>52.981.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>52.981.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	712.318	314.337
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalte omkostninger		0	7.466
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>712.318</b>	<b>321.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>185.413</b>	<b>2.225.125</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>897.731</b>	<b>2.546.928</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>897.731</b>	<b>55.527.928</b>

**BALANCE PR. 31. december 2013****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		5.370.000	3.220.000
Overført resultat		-5.472.080	6.134.770
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>10</b>	<b>-102.080</b>	<b>9.354.770</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld	11	0	41.537.992
Gæld, kreditinstitutter		246.934	1.052.301
Kreditorer		388.633	116.771
Anden gæld	12	364.244	2.276.732
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	1.189.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>999.811</b>	<b>46.173.158</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>999.811</b>	<b>46.173.158</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>897.731</b>	<b>55.527.928</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter, inkl. bidrag til fællesomkostninger	3.741.021	5.890.618
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.741.021</b>	<b>5.890.618</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse af ejendom	232.831	325.243
Udvendig renhold samt snerydning	400.706	665.565
Ejendomsadministration	142.800	144.103
Skatter og afgifter	223.998	297.012
Bygningsforsikring	38.375	51.539
El, vand og affald	232.943	405.097
Diverse driftsomkostninger	0	7.025
Gebyrer m.v.	6.458	5.592
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>1.278.111</b>	<b>1.901.176</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	236.872	231.149
Konsulenthonorar vedr. salg af ejendom	1.187.087	0
Andre konsulenthonorarer	27.645	47.295
Rejseomkostninger	9.779	4.332
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revision, Sverige	25.527	29.173
Honorar regnskabsindberetning	5.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.517.122</b>	<b>337.744</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	351	2.126
Renter, investorer	3.996	0
Kursgevinst, valuta	0	2.163
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.347</b>	<b>4.289</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, FIH	1.501.652	2.249.919
Rentetillæg ved indfrielse af prioritetsgæld FIH	1.397.163	0
Renter, gældsbev. skyldig købesum	38.048	6.130
Renter, kreditinstitutter	80.626	100.039
Renter, komplementarselskab	8.560	8.311
Ej fradragsberettigede renter	42.748	9.139
Kurstab valuta	2.849.639	108.539
Renter, øvrige	3.690	2.156
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.922.126</b>	<b>2.484.233</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Realiseret tab ved salg af ejendomme	-9.870.727	0
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	3.023.020	-14.665.351
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-4.856.863	2.261.351
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 11	1.628.646	3.602.532
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 11	3.608.970	-1.690.413
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	-45.677	-109.533
	<hr/>	<hr/>
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>-6.512.631</b>	<b>-10.601.414</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	122.228	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>122.228</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	51.147.157	51.147.157
Årets til- / afgang	-51.147.157	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	0	51.147.157
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo, SEK	0	64.269.015
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	1.833.843	14.237.843
Årets regulering, afkastrelateret	3.023.020	-14.665.351
Årets regulering, kursrelateret	-4.856.863	2.261.351
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	0	1.833.843
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi</b>	<b>0</b>	<b>52.981.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, SEK	0	60.799.862
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	-	7,45%
	<hr/>	<hr/>

Alle ejendomme er solgt i regnskabsåret.

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Huslejedebitorer	0	56.710
Tilgodehavende ejendomsskat	0	89.517
Tilgodehavende, investorer	466.496	0
Skattekonto, Sverige	0	5.051
Betalt skat vedr. K/S, Sverige	0	122.227
Tilgodehavende moms, Sverige	21.361	0
Tilgodehavende moms, Danmark	224.461	40.832
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>712.318</b>	<b>314.337</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital</b>		
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. 40.250, primo	3.220.000	2.720.000
Ændring i året	2.150.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
80 kommanditanparter á kr. 67.125, ultimo	5.370.000	3.220.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	2.630.000	4.780.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	32.875	59.750
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	6.134.770	15.564.430
Overført af årets resultat	-11.606.850	-9.429.660
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-5.472.080	6.134.770
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-102.080</b>	<b>9.354.770</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld</b>		
FS Property Finance, oprindeligt SEK 45.109.241	0	27.581.776
FS Property Finance, oprindeligt SEK 11.000.000	0	8.718.600
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	36.300.376
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	45.799.111
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	5.237.616	7.149.735
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.628.646	-3.602.532
Årets værdiregulering, kursrelateret	-3.608.970	1.690.413
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	5.237.616
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	<b>0</b>	<b>41.537.992</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	47.668.111
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	41.537.992
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS	122.694	119.136
Skyldige renter	43.494	725.132
Skyldig moms, Sverige	0	589.637
Skattekonto, Sverige	80.551	0
Gæld til K/S Bolandsgatan 17B, Sverige	0	723.741
Skyldige omkostninger	117.505	119.086
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>364.244</b>	<b>2.276.732</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Likvide beholdninger 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.