

K/S Svenske Detailbutikker 1

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

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28 29 57 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 5. marts 2015

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 2014, 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 2014 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 5. marts 2015

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 2014

Komplementar Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS

Bestyrelse Henrik Bojer (formand)

Selskabsadm. InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk. -77.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 107.

Årets resultat efter værdireguleringer og skat udviser et underskud på t.dkk 107.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. 32.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens forventning at selskabet ophører i løbet af 2015. 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 2014 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 78,56). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 82,01). 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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	3.741.021
Driftsomkostninger	2	5.597	-1.278.111
Nettoleje		5.597	2.462.910
Administrationsomkostninger	3	-82.487	-1.517.122
Resultat før finansielle poster		-76.890	945.788
Finansielle indtægter	4	4.457	4.347
Finansielle omkostninger	5	-34.202	-5.922.126
Resultat før værdireguleringer		-106.635	-4.971.991
Værdireguleringer	6	0	-6.512.631
Ordinært resultat før skat		-106.635	-11.484.622
Skat af årets resultat	7	0	-122.228
ÅRETS RESULTAT		<u>-106.635</u>	<u>-11.606.850</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-106.635	-11.606.850
		<u>-106.635</u>	<u>-11.606.850</u>

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>110.698</u>	<u>712.318</u>
Tilgodehavender i alt		<u>110.698</u>	<u>712.318</u>
Likvide beholdninger		<u>177.946</u>	<u>185.413</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>288.644</u>	<u>897.731</u>
AKTIVER I ALT		<u>288.644</u>	<u>897.731</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		6.020.000	5.370.000
Overført resultat		-5.987.511	-5.472.080
EGENKAPITAL I ALT	10	32.489	-102.080
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld	11	0	0
Gæld, kreditinstitutter		0	246.934
Kreditorer		0	388.633
Anden gæld	12	256.155	364.244
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		256.155	999.811
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		256.155	999.811
PASSIVER I ALT		288.644	897.731
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, inkl. bidrag til fællesomkostninger	0	3.741.021
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	3.741.021
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	0	232.831
Udvendig renhold samt snerydning	0	400.706
Ejendomsadministration	4.921	142.800
Skatter og afgifter	0	223.998
Bygningsforsikring	-6.654	38.375
El, vand og affald	-3.864	232.943
Gebyrer m.v.	0	6.458
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	-5.597	1.278.111
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	75.534	236.872
Konsulenthonorar vedr. salg af ejendom	-25.502	1.187.087
Andre konsulenthonorarer	0	27.645
Rejseomkostninger	261	9.779
Revision, Danmark	8.000	21.000
Revision, Sverige	24.194	25.527
Honorar regnskabsindberetning	0	5.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.212
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	82.487	1.517.122
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	57	351
Renter, investorer	4.400	3.996
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4.457	4.347
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, FS	16.632	1.501.652
Rentetillæg ved indfrielse af prioritetsgæld FS	0	1.397.163
Renter, gældsbev. skyldig købesum	0	38.048
Renter, kreditinstitutter	0	80.626
Renter, komplementarselskab	2.331	8.560
Ej fradragsberettigede renter	3.198	42.748
Kurstab valuta	7.627	2.849.639
Renter, øvrige	4.414	3.690
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	34.202	5.922.126
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Realiseret tab ved salg af ejendomme	0	-9.870.727
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	3.023.020
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	0	-4.856.863
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 11	0	1.628.646
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 11	0	3.608.970
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	0	-45.677
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	0	-6.512.631
	<hr/>	<hr/>
7 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	122.228
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	122.228
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	0	51.147.157
Årets til- / afgang	0	-51.147.157
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo, SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	0	1.833.843
Årets regulering, afkastrelateret	0	3.023.020
Årets regulering, kursrelateret	0	-4.856.863
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	-	-
	<hr/>	<hr/>

Alle ejendomme er solgt i regnskabsåret 2013.

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorer	200	466.496
Skattekonto, Sverige	20.258	0
Tilgodehavende refusion ejendomsskat, Sverige	71.490	0
Tilgodehavende moms, Sverige	0	21.361
Tilgodehavende moms, Danmark	18.750	224.461
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	110.698	712.318
	<hr/>	<hr/>
10 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. 67.125, primo	5.370.000	3.220.000
Ændring i året	650.000	2.150.000
	<hr/>	<hr/>
80 kommanditanparter á kr. 75.250, ultimo	6.020.000	5.370.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	1.980.000	2.630.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	24.750	32.875
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.472.080	6.134.770
Overført af årets resultat	-106.635	-11.606.850
Nedskrivning af tilgodehavende investorer	-408.796	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-5.987.511	-5.472.080
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	32.489	-102.080
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld		
FS Property Finance, oprindeligt SEK 45.109.241	0	0
FS Property Finance, oprindeligt SEK 11.000.000	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	5.237.616
Årets værdiregulering, renterelateret	0	-1.628.646
Årets værdiregulering, kursrelateret	0	-3.608.970
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	0
	<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	0
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Svenske Detailbutikker I, 2005 ApS	125.025	122.694
Skyldige renter	0	43.494
Skyldig ejendomsskat, Sverige	71.489	0
Skattekonto, Sverige	0	80.551
Skyldige omkostninger	59.641	117.505
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	256.155	364.244
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
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.