

**K/S Svendborg Retail**

**c/o VPM Fund Management A/S, Amaliegade 27, 1256 København K**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 29 83 69 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.

---

**Christian Ihlermann Droob Johansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Svendborg Retail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 20. april 2016

### **Bestyrelse**

Niels Lindeborg Johansen

Claus Thykjær

Finn Kofoed-Dam

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Svendborg Retail**

#### **Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Svendborg Retail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 selskabets 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 koncernregnskabet og 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note 1 om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Risskov, den 20. april 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Svendborg Retail  
c/o VPM Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 29 83 69 30  
Stiftet: 1. august 2006  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Niels Lindeborg Johansen  
Claus Thykjær  
Finn Kofoed-Dam

### Komplementar

Komplementarselskabet Svendborg Retail ApS

### Administrator

VPM Fund Management, Amaliegade 27, 1256 København K

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Dattervirksomhed

K/S Pasopvej - Svendborg, København

## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Ole Rømers Vej 52 og Mølmarksvej 187, 5700 Svendborg.

Koncernens investeringsejendomme måles til markedsværdi og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til DKK 78.131.000, svarende til et afkastkrav på 7,5% af nettolejen.

### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendommene og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommene. Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling.

### Koncernens finansiering

Som det fremgår af koncernens balance har koncernen omsætningsaktiver på i alt kr. 504.447, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 18.097.429. Koncernen er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Det er ledelsens vurdering, at erhvervskrediten hos Spar Nord på kr. 14.284.970 løbende vil kunne forlænges.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 3.549.594. Årets resultat er påvirket af værdireguleringer på gælden på kr. 313.563 samt værdireguleringer på investeringsejendomme på kr. 1.231.000 og resultatet eksklusiv værdireguleringer udgør kr. 2.005.031.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Koncernens ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100 %, et svagt stigende lejeniveau samt et gradvist faldende afkastkrav til investeringen som følge af konjunkturerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Svendborg Retail er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden K/S Svendborg Retail samt tilknyttede virksomheder, hvori K/S Svendborg Retail direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til koncernens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af gældsforpligtelser til dagsværdi.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	Morderselskab		Koncern	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-35.499</b>	<b>-28.627</b>	<b>5.422.414</b>	<b>2.779.608</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	1.231.000	1.300.000
2 Personaleomkostninger	0	0	-11.917	-13.978
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0	313.563	-161.719
Dagsværdiregulering af gæld	0	-4.753.352	0	-4.753.352
<b>Driftsresultat</b>	<b>-35.499</b>	<b>-4.781.979</b>	<b>6.955.060</b>	<b>-849.441</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.545.760	1.661.091	0	0
Andre finansielle indtægter	48.176	11.247	48.363	12.702
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.008.843	-1.154.607	-3.453.829	-3.427.509
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.549.594</u></b>	<b><u>-4.264.248</u></b>	<b><u>3.549.594</u></b>	<b><u>-4.264.248</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overføres til overført resultat	3.549.594	0		
Disponeret fra overført resultat	0	-4.264.248		
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.549.594</u></b>	<b><u>-4.264.248</u></b>		

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		Morderselskab		Koncern	
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Investeringsejendomme	0	0	78.131.000	76.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>78.131.000</u>	<u>76.900.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>78.131.000</u></b>	<b><u>76.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.409.617	5.870.506	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0	4.229	468.750
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>237.122</u>	<u>282.279</u>	<u>237.122</u>	<u>282.279</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.646.739</u>	<u>6.152.785</u>	<u>241.351</u>	<u>751.029</u>
	Likvide beholdninger	<u>263.096</u>	<u>410.508</u>	<u>263.096</u>	<u>1.660.508</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.909.835</u></b>	<b><u>6.563.293</u></b>	<b><u>504.447</u></b>	<b><u>2.411.537</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.909.835</u></b>	<b><u>6.563.293</u></b>	<b><u>78.635.447</u></b>	<b><u>79.311.537</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		Morderselskab		Koncern	
		2015	2014	2015	2014
<u>Note</u>					
<b>Egenkapital</b>					
6	Virksomhedskapital	10.041.620	9.727.366	10.041.620	9.727.366
7	Overført resultat	-36.941.462	-40.491.056	-36.941.462	-40.491.056
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-26.899.842</b>	<b>-30.763.690</b>	<b>-26.899.842</b>	<b>-30.763.690</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Andre hensatte forpligtelser	6.140.715	10.686.475	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.140.715</b>	<b>10.686.475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	60.621.676	64.676.760
9	Kreditinstitutter i øvrigt	26.816.184	23.983.279	26.816.184	23.983.279
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.816.184	23.983.279	87.437.860	88.660.039
	Kortfristet del af langfristet gæld	650.000	0	3.349.562	2.606.849
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	14.284.970	15.593.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.125	26.250	61.497	47.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	125.876	122.898	125.876	122.898
	Anden gæld	48.777	2.508.081	275.524	3.044.161
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	852.778	2.657.229	18.097.429	21.415.188
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.668.962</b>	<b>26.640.508</b>	<b>105.535.289</b>	<b>110.075.227</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.909.835</b>	<b>6.563.293</b>	<b>78.635.447</b>	<b>79.311.537</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for koncernens investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

#### Koncernens finansiering

Som det fremgår af koncernens balance har koncernen omsætningsaktiver på i alt kr. 504.447, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 18.097.429. Koncernen er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Det er ledelsens vurdering, at erhvervskrediten hos Spar Nord på kr. 14.284.970 løbende vil kunne forlænges.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	0	11.917	13.978
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.917</b>	<b>13.978</b>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.853	4.751	4.853	4.751
Andre finansielle omkostninger	1.003.990	1.149.856	3.448.976	3.422.758
	<b>1.008.843</b>	<b>1.154.607</b>	<b>3.453.829</b>	<b>3.427.509</b>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0	0	105.233.714	106.233.714
Afgang i årets løb	0	0	0	-1.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105.233.714</b>	<b>105.233.714</b>
Regulering til dagsværdi primo	0	0	-28.333.714	-29.633.714
Årets regulering til dagsværdi	0	0	1.231.000	1.300.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27.102.714</b>	<b>-28.333.714</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.131.000</b>	<b>76.900.000</b>

### 5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris primo	24.000.000	24.000.000	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	-24.000.000	-24.000.000	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-24.000.000</b>	<b>-24.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
K/S Pasopvej - Svendborg	København	100 %

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	9.727.366	9.385.394	9.727.366	9.385.394
Kontant kapitaludvidelse	600.000	600.000	600.000	600.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-285.746	-258.028	-285.746	-258.028
<b>10.041.620</b>	<b>9.727.366</b>	<b>10.041.620</b>	<b>9.727.366</b>	<b>9.727.366</b>

Stamkapitalen udgør kr. 52.000.000 fordelt på 1.000 andele af kr. 52.000.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2015 kr. 41.958 pr. andel.

### 7. Overført resultat

Overført resultat primo	-40.491.056	-36.226.808	-40.491.056	-36.226.808
Årets overførte overskud eller underskud	3.549.594	-4.264.248	3.549.594	-4.264.248
<b>-36.941.462</b>	<b>-40.491.056</b>	<b>-36.941.462</b>	<b>-40.491.056</b>	<b>-40.491.056</b>

## Noter

---

### 8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	0	63.321.238	67.283.609
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.699.562</u>	<u>-2.606.849</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>60.621.676</u></b>	<b><u>64.676.760</u></b>

### 9. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	27.466.184	23.983.279	27.466.184	23.983.279
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-650.000</u>	<u>0</u>	<u>-650.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>26.816.184</u></b>	<b><u>23.983.279</u></b>	<b><u>26.816.184</u></b>	<b><u>23.983.279</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>24.541.184</u>	<u>23.983.279</u>	<u>24.541.184</u>	<u>23.983.279</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanth i ejendommene for DKK 85.794.000. Pantet ligger til sikkerhed for garanti for banklån samt realkreditinstitut.

Sydfyn Invest ApS har transport med 1. prioritet i forsikringssummer vedrørende ejendommene.

Sydfyn Invest ApS har primær transport i ejendommenes indtægter, herunder K/S Svendborg Retail / K/S Pasopvej - Svendborg's rettigheder i henhold til alle lejekontrakter vedrørende ejendommene og enhver indtægt hidrørende fra samme.

Sydfyn Invest ApS har primær pant med første prioritet i K/S Svendborg Retail's kommanditandele i datterselskabet, K/S Pasopvej Svendborg.

Der er tinglyst negativ erklæring (indeholdende salgs- og pantsætningsforbud vedrørende ejendommene) med prioritet næstefter 1. og 2. prioritetspant i ejendommen Ole Rømers Vej 52 med maksimalt DKK 47.625.000 og ejendommen Mølmarksvej 187 med maksimalt DKK 61.250.000 og med Sydfyn Invest ApS repræsenteret ved agenten i henhold til Agent- og interkreditoraftalen som påtaleberettiget.

Sydfyn Invest ApS har pant i samtlige K/S Svendborg Retail's bankkonti.