

K/S Svendborg Retail

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

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 29 83 69 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2015.

Jakob Ørnskov

~~Lars Geert Brøndt~~
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. februar 2015

Bestyrelse



Niels Lindebert 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Risskov, den 16. februar 2015

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Søren Anthon Pedersen
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 Lindebort 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 76.900.000 svarende til et afkastkrav på 7,5% af driftsresultatet.

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 om usikkerhed ved indregning og måling.

Koncernens finansiering

Som det fremgår af koncernens balance har koncernen omsætningsaktiver på i alt kr. 2.411.537, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 21.415.188. Koncernen er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Det er ledelsens vurdering, at erhvervskrediten hos Spar Nord på kr. 15.593.530, løbende vil kunne forlænges.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i indeværende regnskabsår haft et underskud på kr. 4.264.248. Årets resultat er påvirket af værdireguleringer på gælden på kr. 4.915.017 samt værdireguleringer på investeringsejendomme på kr. 1.300.000 og resultatet eksklusiv værdireguleringer udgør kr. - 810.896.

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 koncernens 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 tilbageførslers 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivitet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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".

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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

Note	Moderselskab		Koncern	
	2014	2013	2014	2013
Bruttofortjeneste	-28.627	-44.801	2.779.608	4.737.726
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0	1.300.000	6.200.000
2 Personaleomkostninger	0	0	-13.978	-8.845
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0	-161.719	1.713.918
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver	-4.753.352	0	-4.753.352	0
Driftsresultat	-4.781.979	-44.801	-849.441	12.642.799
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.661.091	7.504.886	0	0
Andre finansielle indtægter	11.247	697.744	12.702	2.404.555
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.154.607	-1.122.689	-3.427.509	-8.012.214
Årets resultat	-4.264.248	7.035.140	-4.264.248	7.035.140
Forslag til resultatdisponering:				
Overføres til overført resultat	0	7.035.140		
Disponeret fra overført resultat	-4.264.248	0		
Disponeret i alt	-4.264.248	7.035.140		

Balance 31. december

Aktiver		Morderselskab		Koncern	
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver					
4	Investeringsejendomme	0	0	76.900.000	76.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76.900.000</u>	<u>76.600.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76.900.000</u>	<u>76.600.000</u>
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.870.506	5.560.506	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0	468.750	2.044
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>282.279</u>	<u>596.310</u>	<u>282.279</u>	<u>596.310</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.152.785</u>	<u>6.156.816</u>	<u>751.029</u>	<u>598.354</u>
	Likvide beholdninger	<u>410.508</u>	<u>90.760</u>	<u>1.660.508</u>	<u>2.093.059</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.563.293</u>	<u>6.247.576</u>	<u>2.411.537</u>	<u>2.691.413</u>
	Aktiver i alt	<u>6.563.293</u>	<u>6.247.576</u>	<u>79.311.537</u>	<u>79.291.413</u>

Balance 31. december

Passiver	Morderselskab		Koncern		
	Note	2014	2013	2014	2013
Egenkapital					
6	Virksomhedskapital	9.727.366	9.385.394	9.727.366	9.385.394
7	Overført resultat	-40.491.056	-36.226.808	-40.491.056	-36.226.808
	Egenkapital i alt	-30.763.690	-26.841.414	-30.763.690	-26.841.414
Hensatte forpligtelser					
	Andre hensatte forpligtelser	10.686.475	12.347.566	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	10.686.475	12.347.566	0	0
Gældsforpligtelser					
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	0	64.676.760	68.358.116
9	Kreditinstitutter i øvrigt	23.983.279	19.229.927	23.983.279	19.229.927
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.983.279	19.229.927	88.660.039	87.588.043
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0	2.606.849	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	0	15.593.530	16.600.684
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.250	33.250	47.750	54.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	122.898	120.022	122.898	120.022
	Anden gæld	2.508.081	1.358.225	3.044.161	1.769.328
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.657.229	1.511.497	21.415.188	18.544.784
	Gældsforpligtelser i alt	26.640.508	20.741.424	110.075.227	106.132.827
	Passiver i alt	6.563.293	6.247.576	79.311.537	79.291.413

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Koncernens ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom 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 markedsforholdene 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. 2.411.537, mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør kr. 21.415.188. Koncernen er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Det er ledelsens vurdering, at erhvervskrediten hos Spar Nord på kr. 15.593.530, løbende vil kunne forlænges.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	0	13.978	8.845
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.978</u>	<u>8.845</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.751	4.964	4.751	4.964
Andre finansielle omkostninger	<u>1.149.856</u>	<u>1.117.725</u>	<u>3.422.758</u>	<u>8.007.250</u>
	<u>1.154.607</u>	<u>1.122.689</u>	<u>3.427.509</u>	<u>8.012.214</u>

Noter

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	0	0	106.233.714	106.233.714
Afgang i årets løb	0	0	-1.000.000	0
Kostpris ultimo	0	0	105.233.714	106.233.714
Regulering til dagsværdi primo	0	0	-29.633.714	-35.833.714
Årets regulering til dagsværdi	0	0	1.300.000	6.200.000
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0	-28.333.714	-29.633.714
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	76.900.000	76.600.000

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	24.000.000	24.000.000	0	0
Kostpris ultimo	24.000.000	24.000.000	0	0
Opskrivninger primo	-24.000.000	-24.000.000	0	0
Opskrivninger ultimo	-24.000.000	-24.000.000	0	0

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
K/S Pasopvej - Svendborg	København	100 %

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	9.385.394	8.689.344	9.385.394	8.689.344
Kontant kapitaludvidelse	600.000	1.575.000	600.000	1.575.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-258.028	-300.000	-258.028	-300.000
Hensat til tab, kapitaludvidelser	0	-578.950	0	-578.950
9.727.366	9.385.394	9.727.366	9.385.394	

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-36.226.808	-43.261.948	-36.226.808	-43.261.948
Årets overførte overskud eller underskud	-4.264.248	7.035.140	-4.264.248	7.035.140
-40.491.056	-36.226.808	-40.491.056	-36.226.808	

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	0	67.283.609	68.358.116
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	-2.606.849	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>64.676.760</u>	<u>68.358.116</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	53.822.293	56.429.142

9. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	23.983.279	19.229.927	23.983.279	19.229.927
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>23.983.279</u>	<u>19.229.927</u>	<u>23.983.279</u>	<u>19.229.927</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.983.279</u>	<u>19.229.927</u>	<u>23.983.279</u>	<u>19.229.927</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for DKK 85.794.000. Pantet ligger til sikkerhed for realkreditlån og kreditforeningslån.

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

Sydfyn Invest ApS har primær transport i ejendommenes indtægter, herunder men ikke 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.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ved obligationslånets ordinære udløb den 30. juni 2028 eller ved enhver førtidig indfrielse i tilfælde af salg eller misligholdelse, skal K/S Svendborg Retail tillige betale til Sydfyn Invest ApS et beløb svarende til en fjerdedel af den akkumulerede regnskabsmæssige værditilvækst i K/S Svendborg Retail.

I tilfælde af salg eller misligholdelse skal K/S Svendborg Retail betale en overkurs på mellem 120 og 140 (afhængig af tidspunktet for indfrielsen) for indfrielse af obligationslånet hos Sydfyn Invest ApS.