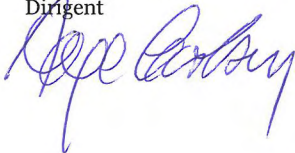

K/S Svendborg Storcenter **6-8** Årsrapport for 2014

CVR-nr. 20 17 65 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 27/4 2015

Aage Godt Carlsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Svendborg Storcenter 6-8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. april 2015

Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen
formand

Flemming Stilund Vinzent

Komplementarselskabet SI
Invest ApS,
v/Aage Godt Carlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Svendborg Storcenter 6-8

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold for vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf ledelsens vurdering af usikkerheden knyttet til fastsættelse af markedsværdien på ejendommen fremgår som betydelig.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 10. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Svendborg Storcenter 6-8
c/o Strategi & Investering A/S
Uraniavej 14, st.
1878 Frederiksberg C

CVR-nr.: 20 17 65 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen, formand
Flemming Stilund Vinzent
Komplementarselskabet SI Invest ApS,
v/Aage Godt Carlsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabets aktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 20b, ejerlejlighed 6, 7 og 8, Sørup, Svendborg jorder, beliggende Vestergade 167A, 167B og 167C.

Ejendommen er ultimo året udlejet til Legekæden og PetWorld, medens det hidtil til Tæppeland udlejede lejemål er under udlejning.

Regnskab for 2014

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 555.617, heraf værdireguleringer på DKK -1.014.263, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 6.220.564.

Der er tegnet 42 anparter, som ejes af 7 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af DKK 16,0 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,5% (2013: 7,5%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er pr. 31. december 2014 ændret således, at realkreditfinansiering nu fuldt ud er fast forrentet obligationslån.

Der er ikke foretaget kapitalindbetaling eller -udlodning i forhold til investorerne.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske og finansielle stilling fremgår af årsrapporten.

Forventningerne til 2015

Bestyrelsen forventer ordinære driftsindtægter og -udgifter i niveau som 2014. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på DKK 0,5 mio. Bestyrelsen forventer, at der heller ikke i 2015 foretages kapitalindbetaling eller -udlodning i forhold til investorerne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Huslejeindtægter		1.247.875	1.174.609
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-198.959	-287.662
Andre eksterne omkostninger		-111.500	-124.768
Bruttoresultat før værdireguleringer		937.416	762.179
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-1.014.263	-1.772.492
Resultat før finansielle poster		-76.847	-1.010.313
Finansielle omkostninger		-478.770	-426.800
Årets resultat		-555.617	-1.437.113

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	-1.000.000	-2.100.000
Overført resultat	444.383	662.887
	-555.617	-1.437.113

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		16.000.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	16.000.000	17.000.000
Anlægsaktiver		16.000.000	17.000.000
Andre tilgodehavender		8.333	0
Tilgodehavender		8.333	0
Likvide beholdninger		573.502	262.323
Omsætningsaktiver		581.835	262.323
Aktiver		16.581.835	17.262.323

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kapitalinds kud/-udlodning		-7.386.000	-7.386.000
Andre reserver		7.311.710	8.311.710
Overført resultat		6.294.854	5.850.471
Egenkapital	4	6.220.564	6.776.181
Gæld til realkreditinstitutter		9.483.365	9.520.099
Anden gæld		539.218	622.148
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.022.583	10.142.247
Gæld til realkreditinstitutter	5	225.496	239.724
Anden gæld		113.192	104.171
Kortfristede gældsforpligtelser		338.688	343.895
Gældsforpligtelser		10.361.271	10.486.142
Passiver		16.581.835	17.262.323
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af markedsværdien af selskabets ejendom, væsentligt grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	2014 DKK	2013 DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.000.000	-2.100.000
Værdireguleringer af gæld til realkreditinstitutter	-14.263	327.508
	<u>-1.014.263</u>	<u>-1.772.492</u>

3 Aktiver der måles til markedsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2014	8.688.290
Kostpris 31. december 2014	8.688.290
Værdireguleringer 1. januar 2014	8.311.710
Årets værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december 2014	7.311.710
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>16.000.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til markedsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>7,0</u>	<u>7,5</u>	<u>8,0</u>
Markedsværdi	<u>17.475.990</u>	<u>16.000.000</u>	<u>15.361.296</u>
Ændring i markedsværdi	<u>1.475.990</u>	<u>0</u>	<u>-638.704</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2014	-7.386.000	8.311.710	5.850.471	6.776.181
Årets resultat	0	-1.000.000	444.383	-555.617
Egenkapital 31. december 2014	-7.386.000	7.311.710	6.294.854	6.220.564

Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 600.000, opdelt på 42 andele a DKK 14.285,71, heraf er DKK 714.000 indbetalt.

Andre reserver, DKK 7.311.710 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2013	-7.386.000	10.411.710	5.187.584	8.213.294
Årets resultat	0	-2.100.000	662.887	-1.437.113
Egenkapital 31. december 2013	-7.386.000	8.311.710	5.850.471	6.776.181

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.521.444	8.303.707
Mellem 1 og 5 år	961.921	1.216.392
Langfristet del	<u>9.483.365</u>	<u>9.520.099</u>
Inden for 1 år	<u>225.496</u>	<u>239.724</u>
	<u>9.708.861</u>	<u>9.759.823</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	539.218	622.148
Langfristet del	<u>539.218</u>	<u>622.148</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>113.192</u>	<u>104.171</u>
	<u>652.410</u>	<u>726.319</u>

Gæld til realkreditinstitutter måles til markedsværdien pr. 31. december 2014. Årets regulering andrager DKK 14.263 - der henvises til note 2.

Anden gæld, DKK 652.410 består af huslejedeposita, DKK 539.218, hensættelse til revisor, DKK 21.500 og skyldig merværdiafgift, DKK 91.692.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter:

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.000.000	17.000.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til markedsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger, opskrivninger 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

Regnskabspraksis

Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til markedsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til markedsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af markedsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Specifikationer til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Fællesomkostninger	302.531	240.444
Lejernes andel af fællesomkostninger	-165.203	-151.683
Ejendomsskatter	31.303	31.325
Vedligeholdelse	25.953	89.676
Ejendomsmægler	4.375	77.900
	<u>198.959</u>	<u>287.662</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Administration, Strategi & Investering A/S	72.000	80.731
Revision	21.500	21.100
Bogføring	8.000	7.800
Honorar	10.000	10.000
Diverse	0	5.137
	<u>111.500</u>	<u>124.768</u>
3 Finansielle omkostninger		
Bank	3.507	10.112
Gebyrer m.v.	1.918	3.242
BRF Kredit	139.846	142.965
DLR Kredit	263.746	270.481
Kurstab, låneomlægning	52.999	0
Låneomlægningsomkostninger	16.754	0
	<u>478.770</u>	<u>426.800</u>
4 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender, lejere	8.333	0
	<u>8.333</u>	<u>0</u>