

Årsrapport for 2015

**K/S Svendborg Storcenter 6-8
c/o Strategi & Investering A/S
Uraniavej 14, st.
1878 Frederiksberg
CVR-nr. 20 17 65 04**

Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 17. maj 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 16
Specifikationer til årsrapporten	17 - 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Svendborg Storcenter 6-8.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

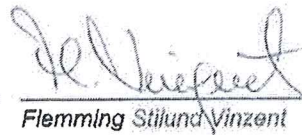
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

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 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab	K/S Svendborg Storcenter 6-8 c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	20 17 65 04
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Robert Christoffersen <i>formand</i>	
	Flemming Stilund Vinzent Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen	
Revision	Hartzberg+ Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr.nr. 2ob, 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 endnu ikke er udlejet.

Årsregnskab for 2015

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 404.515 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.600.851.

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

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 16,0 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,5% (2014: 7,5%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditfinansiering er fuldt ud fast forrentet obligationslån.

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

Forventninger til 2016

Bestyrelsen forventer ordinære driftsindtægter og -udgifter på niveau med 2015. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på kr. 0,5 mio. Samtidig forventes, at igangværende forhandlinger om salg eller udlejning af det ledige lejemål, vil blive afsluttet inden udgangen af 2016.

Bestyrelsen forventer ikke, at der foretages indbetaling eller udlodning i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 6-8 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, i øvrigt er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i danske kroner.

Ændret regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven i 2015 skal måling af gæld vedrørende investeringsejendomme foretages til amortiseret kostpris. I 2014 og tidligere år er gæld målt til markedsværdi. Ændringen medfører et ændret resultat i 2015 på kr. -264.313 (2014, kr. -14.263) og en ændring på egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. -288.542 (2014, kr. -24.229).

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.

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.

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 2015 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 individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen 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 imødegåelser af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014
	Huslejeindtægter	1.012.858 1.247.875
	Ejendomsomkostninger	-95.519 -198.959
	Andre eksterne omkostninger	<u>-191.299</u> <u>-111.500</u>
	BRUTTORESULTAT	726.040 937.416
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>0</u> <u>-1.000.000</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	726.040 -62.584
	Andre finansielle omkostninger	<u>-321.525</u> <u>-478.770</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>404.515</u></u> <u><u>-541.354</u></u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0 -1.000.000
	Overført resultat	<u>404.515</u> <u>458.646</u>
	DISPONERET I ALT	<u><u>404.515</u></u> <u><u>-541.354</u></u>

Balance pr. 31. december 2015
AKTIVER

Note		2014
	ANLÆGSAKTIVER	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	16.000.000
		<u>16.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	8.333
		<u>0</u>
		<u>8.333</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	573.502
		<u>683.878</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>581.835</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>16.581.835</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER

Note		2014
4	EGENKAPITAL	
	Indbetalt registreret kapital mv.	-7.386.000 -7.386.000
	Andre reserver	7.311.710 7.311.710
	Overført resultat	<u>6.675.141</u> <u>6.270.626</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.600.851</u> <u>6.196.336</u>
	 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.276.714 9.507.593
	Lejedesposita	<u>550.003</u> <u>539.218</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.826.717</u> <u>10.046.811</u>
	 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Gæld til realkreditinstitutter	230.879 225.496
	Anden gæld	<u>25.431</u> <u>113.192</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>256.310</u> <u>338.688</u>
	 PASSIVER I ALT	<u>16.683.878</u> <u>16.581.835</u>
1	Usikkerhed ved indregning og måling	
6	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	

Noter til årsrapporten for 2015

1 USIKKERHED VED INDDREGNING OG MÅLING

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

2014

2 VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSAKTIVER

Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>

Noter til årsrapporten for 2015

3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Investerings- ejendomme
Aktiver der måles til markedsværdi	
Kostpris pr. 1. januar 2015	8.688.290
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
	8.688.290
Kostpris pr. 31. december 2015	<u>8.688.290</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	7.311.710
Årets reguleringer	<u>0</u>
	7.311.710
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>7.311.710</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u><u>16.000.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 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 investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50%</u>
Afkastprocent	<u>7</u>	<u>7,5</u>	<u>8</u>
Markedsværdi	<u>17.612.206</u>	<u>16.000.000</u>	<u>15.466.280</u>
Ændring i markedsværdi	<u>1.612.206</u>	<u>0</u>	<u>-533.720</u>

Noter til årsrapporten for 2015

4	EGENKAPITAL	Kapital- indskud-/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2015	-7.386.000	7.311.710	6.270.626	6.196.336
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>404.515</u>	<u>404.515</u>
	Egenkapital 31. december 2015	<u><u>-7.386.000</u></u>	<u><u>7.311.710</u></u>	<u><u>6.675.141</u></u>	<u><u>6.600.851</u></u>

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

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

	Kapital- indskud-/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	-7.386.000	8.311.710	5.850.471	6.776.181
Ændret regnskabspraksis	0	0	-38.491	-38.491
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>458.646</u>	<u>-541.354</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u><u>-7.386.000</u></u>	<u><u>7.311.710</u></u>	<u><u>6.270.626</u></u>	<u><u>6.196.336</u></u>

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

Noter til årsrapporten for 2015

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

		2014
Efter 5 år	8.288.597	8.545.672
Mellem 1 og 5 år	<u>988.117</u>	<u>961.921</u>
Langfristet del	9.276.714	9.507.593
Indenfor 1 år	<u>230.879</u>	<u>225.496</u>
	<u>9.507.593</u>	<u>9.733.089</u>

6 EVENTUALPOSTER OG ØVRIGE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE

Sikkerhedsstillelser

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

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
---	-------------------	-------------------

Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014	
1	OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME		
	Fællesomkostninger	187.102	302.531
	Lejernes andel af fællesomkostninger	-126.886	-165.203
	Ejendomsskatter	31.303	31.303
	Vedligeholdelse	0	25.953
	Ejendomsmægler	<u>4.000</u>	<u>4.375</u>
		<u>95.519</u>	<u>198.959</u>
2	ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
	Administration, Strategi & Investering A/S	74.724	72.000
	Revision	21.900	21.500
	Advokat	76.375	0
	Bogføring	8.200	8.000
	Honorar	10.000	10.000
	Diverse	<u>100</u>	<u>0</u>
		<u>191.299</u>	<u>111.500</u>
3	ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
	Renter, bank	0	3.507
	Gebyrer m.v.	730	1.918
	Renter, BRF Kredit	320.795	139.846
	Renter, DLR Kredit	0	263.746
	Kurstab, låneomlægning	0	52.999
	Låneomlægningsomkostninger	<u>0</u>	<u>16.754</u>
		<u>321.525</u>	<u>478.770</u>

Specifikationer til årsrapporten for 2015

			2014
4	ANDRE TILGODEHAVENDER		
	Tilgodehavender, lejere	<u>0</u>	<u>8.333</u>
		<u>0</u>	<u>8.333</u>
5	ANDEN GÆLD		
	Merværdiafgift	3.531	91.692
	Revisor	<u>21.900</u>	<u>21.500</u>
		<u>25.431</u>	<u>113.192</u>