
K/S Svendborg Storcenter

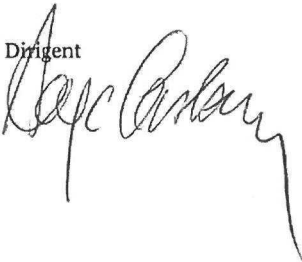
1

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 10 00 46 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære general-
forsamling den 15.11.2013

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Svendborg Storcenter 1.

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 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. marts 2013

Bestyrelse

Torben Schmidt
formand



Komplementarselskabet SI 011 ApS, v/Aage Godt
Carlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Svendborg Storcenter 1

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svendborg Storcenter 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 27. marts 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Svendborg Storcenter 1
c/o Strategi & Investering A/S
Uraniavej 14, st.
1878 Frederiksberg C

CVR-nr.: 10 00 46 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Torben Schmidt, formand
Komplementarselskabet SI 011 ApS, v/Aage Godt Carlsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Beretning

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 1 for 2012 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 1, Sørup, Svendborg jorder, beliggende Vestergade 167L.

Ejendommen har gennem hele året været udlejet til Tæppeland.

Regnskab for 2012

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 107.892, efter værdiregulering af investeringsejendomme, prioritetsgæld samt renteswap på i alt DKK -377.499 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 4.738.670. Der er i regnskabsåret foretaget udlodning til kommanditisterne med i alt DKK 0,4 mio.

Der er tegnet 40 anparter, som ejes af 4 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af DKK 9,3 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,5% (2011: 7,5%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er på DKK 5,0 mio. Belåningen er på rentetilpasningsvilkår. Der er indgået en fastrenteaftale på DKK 2,5 mio. til en rente på 2,65% inkl. margin til Nykredit. Selskabet har derudover en kassekreditramme på DKK 0,5 mio.

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.

Forventninger til 2013

Bestyrelsen forventer driftsindtægter og driftsudgifter i samme niveau som i 2012. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på DKK 0,5 mio.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Huslejeindtægter		718.275	777.801
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-28.761	-12.606
Andre eksterne omkostninger		-72.189	-77.672
Bruttoresultat før værdireguleringer		617.325	687.523
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-377.499	-392.500
Resultat før finansielle poster		239.826	295.023
Finansielle indtægter		0	2.240
Finansielle omkostninger		-131.934	-220.952
Årets resultat		107.892	76.311

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	-100.000	-400.000
Overført resultat	207.892	476.311
	107.892	76.311

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		9.300.000	9.400.000
Materielle anlægsaktiver	2	9.300.000	9.400.000
Anlægsaktiver		9.300.000	9.400.000
Andre tilgodehavender		0	518
Tilgodehavender		0	518
Likvide beholdninger		800.321	1.477.209
Omsætningsaktiver		800.321	1.477.727
Aktiver		10.100.321	10.877.727

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kapitalindskud/-udlodning		700.000	1.100.000
Andre reserver		1.484.200	1.584.200
Overført resultat		2.554.470	2.346.578
Egenkapital	3	4.738.670	5.030.778
Gæld til realkreditinstitutter		5.005.000	4.992.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.005.000	4.992.500
Kreditinstitutter		0	750.000
Anden gæld		356.651	104.449
Kortfristede gældsforpligtelser		356.651	854.449
Gældsforpligtelser		5.361.651	5.846.949
Passiver		10.100.321	10.877.727
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-100.000	-400.000
Værdireguleringer af renteswap	-264.999	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-12.500	7.500
	-377.499	-392.500

2 Aktiver der måles til markedsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2012	7.815.800
Kostpris 31. december 2012	7.815.800
Værdireguleringer 1. januar 2012	1.584.200
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 31. december 2012	1.484.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	9.300.000

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Markedsværdi	10.032.371	9.300.000	8.711.075
Ændring i markedsværdi	732.371	0	-588.925

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2012	1.100.000	1.584.200	2.346.578	5.030.778
Årets kapitaludlodning	-400.000	0	0	-400.000
Årets resultat	0	-100.000	207.892	107.892
Egenkapital 31. december 2012	700.000	1.484.200	2.554.470	4.738.670

Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 4.000.000, opdelt på 40 andele a DKK 100.000, heraf er DKK 1.100.000 indbetalt.

Andre reserver, DKK 1.484.200 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	Kapitalindsud/ udlodning	Andre reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2011	1.100.000	1.984.200	1.870.267	4.954.467
Årets resultat	0	-400.000	476.311	76.311
Egenkapital 31. december 2011	1.100.000	1.584.200	2.346.578	5.030.778

Noter til årsrapporten

4 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>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.627.861	4.992.500
Mellem 1 og 5 år	<u>377.139</u>	<u>0</u>
Langfristet del	5.005.000	4.992.500
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.005.000</u>	<u>4.992.500</u>

Gæld til realkreditinstitutter måles til markedsværdien og er pr. 31. december 2012, reguleret med DKK 5.000.

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.300.000	9.400.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 1 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til markedsværdi. Positive og negative markedsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i markedsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Regnskabspraksis

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 af årets resultat

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme 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 investerings ejendomme er pr. 31. december 2012 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.

Regnskabspraksis

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.

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.

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

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Fællesomkostninger	87.788	85.434
Lejernes andel af fællesomkostninger	-77.997	-92.153
Ejendomsskatter	16.921	16.778
Vedligeholdelse	2.049	2.547
	<u>28.761</u>	<u>12.606</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Administration, Strategi & Investering A/S	43.589	52.572
Revision	18.000	17.700
Bogføring	7.600	7.400
Diverse	3.000	0
	<u>72.189</u>	<u>77.672</u>
3 Finansielle indtægter		
Bank	0	2.240
	<u>0</u>	<u>2.240</u>
4 Finansielle omkostninger		
Bank	7.288	47.581
Prioritetsgæld	84.972	125.792
Gebyrer m.v.	859	759
Ikke fradragsberettigede renter	0	1.556
Renteswap	37.415	0
Kurstab, omlægning	0	10.700
Låneomlægningsomkostninger	1.400	34.564
	<u>131.934</u>	<u>220.952</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
5 Kreditinstitutter		
Spar Nord Bank	0	750.000
	<u>0</u>	<u>750.000</u>
6 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	73.652	86.309
Revisor	18.000	17.700
Anden gæld, renteswap	264.999	0
Andre skyldige omkostninger	0	440
	<u>356.651</u>	<u>104.449</u>