
K/S Svendborg Storcenter 1 **Årsrapport for 2013**

CVR-nr. 10 00 46 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 22/4 2014

Aage Godt Carlsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2013 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 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. marts 2014

Bestyrelse

Torben Schmidt
formand

Komplementarselskabet SI Invest 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 dagsværdien 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 31. marts 2014

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

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Bestyrelse

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

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Beretning

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 1 for 2013 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 2013

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 87.338, heraf værdireguleringer på DKK -269.678, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 4.426.008. 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 8,9 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,5% (2012: 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 RTL-vilkår frem til ultimo 2031. Der er indgået en fastrenteaftale på DKK 2,5 mio. frem til 31. marts 2022 til en rente på 2,65%. 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 2014

Bestyrelsen forventer driftsindtægter og driftsudgifter i samme niveau som i 2013. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på DKK 0,3 mio.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Huslejeindtægter		620.591	718.275
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-67.494	-28.761
Andre eksterne omkostninger		-72.680	-72.189
Bruttoresultat før værdireguleringer		480.417	617.325
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-269.678	-377.499
Resultat før finansielle poster		210.739	239.826
Finansielle omkostninger		-123.401	-131.934
Årets resultat		87.338	107.892

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	-400.000	-100.000
Overført resultat	487.338	207.892
	87.338	107.892

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		8.900.000	9.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.900.000	9.300.000
Anlægsaktiver		8.900.000	9.300.000
Andre tilgodehavender		1.273	0
Tilgodehavender		1.273	0
Likvide beholdninger		784.164	800.321
Omsætningsaktiver		785.437	800.321
Aktiver		9.685.437	10.100.321

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kapitalinds kud/-udlodning		300.000	700.000
Andre reserver		1.084.200	1.484.200
Overført resultat		3.041.808	2.554.470
Egenkapital	4	4.426.008	4.738.670
Gæld til realkreditinstitutter		5.010.000	5.005.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.010.000	5.005.000
Anden gæld		249.429	356.651
Kortfristede gældsforpligtelser		249.429	356.651
Gældsforpligtelser		5.259.429	5.361.651
Passiver		9.685.437	10.100.321
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.

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-400.000	-100.000
Værdireguleringer af renteswap	135.322	-264.999
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-5.000	-12.500
	<u>-269.678</u>	<u>-377.499</u>

3 Aktiver der måles til markedsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar 2013	7.815.800
Kostpris 31. december 2013	7.815.800
Værdireguleringer 1. januar 2013	684.200
Årets værdireguleringer	400.000
Værdireguleringer 31. december 2013	1.084.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>8.900.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til markedsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 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	9.597.114	8.900.000	8.297.475
Ændring i markedsværdi	697.114	0	-602.525

4 Egenkapital

	Kapitalindsud/ udlodning DKK	Andre reserver DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2013	700.000	1.484.200	2.554.470	4.738.670
Årets kapitaludlodning	-400.000	0	0	-400.000
Årets resultat	0	-400.000	487.338	87.338
Egenkapital 31. december 2013	300.000	1.084.200	3.041.808	4.426.008

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 1.084.200 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	Kapitalindsud/ udlodning DKK	Andre reserver DKK	Overført resultat DKK	I alt 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

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>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.327.155	4.627.861
Mellem 1 og 5 år	<u>682.845</u>	<u>377.139</u>
Langfristet del	5.010.000	5.005.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.010.000</u>	<u>5.005.000</u>

Gæld til realkreditinstitutter måles til markedsværdien og er pr. 31. december 2013, reguleret med DKK 10.000.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.900.000	9.300.000

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 1 for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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

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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2013 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

	2013 DKK	2012 DKK
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Fællesomkostninger	118.351	87.788
Lejernes andel af fællesomkostninger	-73.548	-77.997
Ejendomsskatter	16.940	16.921
Vedligeholdelse	5.751	2.049
	67.494	28.761
2 Andre eksterne omkostninger		
Administration, Strategi & Investering A/S	44.623	43.589
Revision	19.900	18.000
Bogføring	7.800	7.600
Diverse	357	3.000
	72.680	72.189
3 Finansielle omkostninger		
Bank	0	7.288
Prioritetsgæld	60.383	84.972
Gebyrer m.v.	3.358	859
Renteswap	59.660	37.415
Låneomlægningsomkostninger	0	1.400
	123.401	131.934
4 Anden gæld		
Merværdiafgift m.v.	34.323	73.652
Revisor	19.900	18.000
Anden gæld, renteswap	129.677	264.999
Mellemregning, K/S Lyngby Hovedgade 11A m.fl.	65.529	0
	249.429	356.651