

---

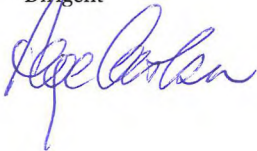
# ***K/S Svendborg Storcenter 1*** **Årsrapport for 2014**

---

CVR-nr. 10 00 46 67

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

Aage Godt Carlsen  
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 2014 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 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

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 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.

## 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.

# 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 10. april 2015

**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 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 1, Sørup, Svendborg jorder, beliggende Vestergade 167L.

Ejendommen har ind til den 22. oktober 2014 været udlejet til Tæppeland og er nu under udlejning.

### Regnskab for 2014

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 1.590.662, heraf værdireguleringer på DKK -1.817.060, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 2.835.346.

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

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af DKK 7,3 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 markedsf forholdene 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%.

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 2015

Bestyrelsen forventer genudlejning senest pr. 1. juli 2015. Indtægter og udgifter vil afhænge af det der kan aftales.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>545.263</b>	<b>620.591</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-122.504	-67.494
Andre eksterne omkostninger		-73.738	-72.680
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>349.021</b>	<b>480.417</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-1.817.060	-269.678
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.468.039</b>	<b>210.739</b>
Finansielle omkostninger		-122.623	-123.401
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.590.662</b>	<b>87.338</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets henlæggelse til andre reserver	-1.084.200	-400.000
Overført resultat	-506.462	487.338
	<b>-1.590.662</b>	<b>87.338</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		7.300.000	8.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.300.000</b>	<b>8.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.300.000</b>	<b>8.900.000</b>
Andre tilgodehavender		0	1.273
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.273</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>937.086</b>	<b>784.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>937.086</b>	<b>785.437</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.237.086</b>	<b>9.685.437</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kapitalinds kud/-udlodning		300.000	300.000
Andre reserver		0	1.084.200
Overført resultat		2.535.346	3.041.808
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.835.346</b>	<b>4.426.008</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.007.500	5.010.000
Renteswap		349.237	129.677
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>5.356.737</b>	<b>5.139.677</b>
Anden gæld		45.003	119.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>45.003</b>	<b>119.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.401.740</b>	<b>5.259.429</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.237.086</b>	<b>9.685.437</b>
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

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.600.000	-400.000
Værdireguleringer af renteswap	-219.560	135.322
Værdireguleringer af gæld til realkreditinstitutter	2.500	-5.000
	<u>-1.817.060</u>	<u>-269.678</u>

## 3 Aktiver der måles til markedsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar 2014	7.815.800
Kostpris 31. december 2014	7.815.800
Værdireguleringer 1. januar 2014	1.084.200
Årets værdireguleringer	-1.600.000
Værdireguleringer 31. december 2014	-515.800
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>7.300.000</u></b>

## 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 investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,0	7,5	8,0
Markedsværdi	7.858.357	7.300.000	6.855.363
Ændring i markedsværdi	558.357	0	-444.637

### 4 Egenkapital

	Kapitalindsud/ udlodning DKK	Andre reserver DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2014	300.000	1.084.200	3.041.808	4.426.008
Årets resultat	0	-1.084.200	-506.462	-1.590.662
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>2.535.346</b>	<b>2.835.346</b>

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

	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
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>300.000</b>	<b>1.084.200</b>	<b>3.041.808</b>	<b>4.426.008</b>

# 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:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.015.354	4.327.155
Mellem 1 og 5 år	992.146	682.845
Langfristet del	5.007.500	5.010.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>5.007.500</b>	<b>5.010.000</b>
<b>Renteswap</b>		
Mellem 1 og 5 år	349.237	129.677
Langfristet del	349.237	129.677
Inden for 1 år	0	0
	<b>349.237</b>	<b>129.677</b>

Gæld til realkreditinstitutter måles til markedsværdien pr. 31. december 2014. Årets regulering andrager DKK 2.500 - der henvises til note 2.

Anden gæld, DKK 349.237 vedrører huslejedeposita.

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

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

	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.300.000	8.900.000

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Svendborg Storcenter 1 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.

### 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 "Gældsforpligtelser".

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

### 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 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.

## **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

	2014 DKK	2013 DKK
<b>1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Fællesomkostninger	165.676	118.351
Lejernes andel af fællesomkostninger	-64.376	-73.548
Ejendomsskatter	16.923	16.940
Vedligeholdelse	4.281	5.751
	<u>122.504</u>	<u>67.494</u>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administration, Strategi & Investering A/S	45.438	44.623
Revision	20.300	19.900
Bogføring	8.000	7.800
Diverse	0	357
	<u>73.738</u>	<u>72.680</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsgæld	62.049	60.383
Gebyrer m.v.	2.075	3.358
Renteswap	58.499	59.660
	<u>122.623</u>	<u>123.401</u>
<b>4 Anden gæld</b>		
Merværdiafgift m.v.	24.703	34.323
Revisor	20.300	19.900
Mellemregning, K/S Lyngby Hovedgade 11A m.fl.	0	65.529
	<u>45.003</u>	<u>119.752</u>