

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

TIL
ERHVERVSSTYRELSEN

Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS

CVR-nr. 31 30 01 18

Svendborg Kommune

Årsrapport 2014
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 30. april 2015



Lene Hindse
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 2014	9
Balance pr. 31. december 2014.....	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS Rantzausmindevej 19b 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 30 01 18
	Etableret: 5. marts 2008
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lene Hindse Birger Hindse
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2014 for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. april 2015

Direktion



Lene Hindse



Birger Hindse

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

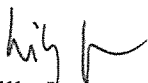
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 29. april 2015

RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen



Lilly Jeppesen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Svendborg Ejendomsinvest af 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter m.v.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, samt sociale omkostninger, pensioner mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er 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 derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret, under andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra husleje m.v. måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger i fremmed valuta måles til balancedagens valutakurs.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, der er på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets koncerndeltagere. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2014

	Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttoresultat		255.120	276.151
Personaleomkostninger	1	<u>-46.554</u>	<u>-133.299</u>
Resultat før afskrivninger		208.566	142.852
Værdiregulering investeringsejendomme		- 100.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>- 2.000</u>	<u>-4.000</u>
Resultat af primær drift		106.566	138.852
Finansielle omkostninger	2	<u>-60.316</u>	<u>-152.362</u>
Resultat før skat		46.250	-13.510
Skat af årets resultat		<u>-585</u>	<u>8.200</u>
Årets resultat		45.665	-5.310
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>45.665</u>	<u>-5.310</u>
I alt		45.665	-5.310

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	5.325.000	5.425.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	2.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.325.000</u>	<u>5.427.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.325.000</u>	<u>5.427.000</u>
Andre tilgodehavender		8.680	6.454
Tilgodehavender i alt		<u>8.680</u>	<u>6.454</u>
Likvide beholdninger		7.801	480
Likvide beholdninger i alt		<u>7.801</u>	<u>480</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>16.481</u>	<u>6.934</u>
Aktiver i alt		<u>5.341.481</u>	<u>5.433.934</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		675.156	629.491
Egenkapital i alt	4	800.156	754.491
Hensættelse til udskudt skat	5	251.500	257.800
Hensatte forpligtelser i alt		251.500	257.800
Gæld til kreditinstitutter	6	3.517.404	3.499.120
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.517.404	3.499.120
Modtagne forudbetalinger fra kunder		122.550	112.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		612.632	781.115
Selskabsskat		6.885	0
Anden gæld		30.354	29.308
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		772.421	922.523
Gældsforpligtelser i alt		4.289.825	4.421.643
Passiver i alt		5.341.481	5.433.934
Hovedaktivitet	7		
Usikkerheder ved indregning og måling	8		
Eventualposter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

1	Personaleomkostninger	2014	2013
	Gager og lønninger	42.349	129.353
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	4.205	3.946
	Personaleomkostninger i alt	46.554	133.299
2	Finansielle omkostninger	2014	2013
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.859	32.309
	Renteudgifter, pengeinstitut.	4	0
	Renteudgifter, realkreditlån	35.169	33.949
	Kursregulering prioritetsgæld	18.284	86.104
	Finansielle omkostninger i alt	60.316	152.362
3	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Kostpris primo	4.306.998	20.000
	Kostpris ultimo	4.306.998	20.000
	Værdiregulering primo	1.118.002	0
	Årets opskrivninger	-100.000	0
	Værdiregulering ultimo	1.018.002	0
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	5.325.000	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2014 er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 4,70% - 5,70%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,20%.

Ejendommene er udlejning til bolig.

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

NOTER

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	629.491	754.491
	Årets resultat	0	45.665	45.665
	Egenkapital ultimo	125.000	675.156	800.156

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á kr. 250

5	Hensættelse til udskudt skat	2014	2013
	Hens. til udskudt skat pr.	257.800	266.000
	Årets ændr. i hens. udsk skat	-6.300	-8.200
	Hensættelser til udskudt skat, ultimo	251.500	257.800

6	Gæld til kreditinstitutter	2014	2013
	Realkreditinstitutter	3.517.404	3.499.120
	Gæld til kreditinstitutter i alt	3.517.404	3.499.120

Af den langfristede gæld forfalder kr. 3.357.919 til betaling efter mere end 5 år

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

NOTER

8 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2014 udgør gennemsnitligt 5,20%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med fast forrentede lån og variabelt forrentet lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

9 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 3.517.403.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.325.000.