K/S SVENDBORG RETAIL

Årsrapport
1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2013

Lars Georg Brandt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S SVENDBORG RETAIL Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup	
	CVR-nr:	29836930
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Revisor	REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Bryggervej 28 8240 Risskov	
	CVR-nr:	16170445

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012 for K/S SVENDBORG RETAIL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19/03/2013

Bestyrelse

Niels Lindeborg Johansen	Finn Kofoed-Dam
Claus Thykjær	Lars Georg Brandt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S SVENDBORG RETAIL

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SVENDBORG RETAIL for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 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, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note om retvisende billede, afsnittet omkring selskabets finansielle forhold, er det en forudsætning for selskabet fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at der opnås en aftale om rekonstruktion af selskabets gæld til obligationsejerne og Investea A/S. Selskabets ledelse fører forhandlinger med K/S'ets långivere med henblik på en rekonstruktion af gælden og investorkredsen. Disse forhandlinger er indtil videre endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Indstilling til, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 19/03/2013

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen 22 c Sørup, Svendborg jorder, beliggende Ole Rømers Vej 52, 5700 Svendborg og ejendommen nr. 2 af matr.nr. 51 b Sørup by, Svendborg jorder beliggende Pasopvej 16, 5700 Svendborg enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 1.288.379.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B. Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

GENERELT OM 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 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter årets omkostninger til administration.

Indtægter og omkostninger fra kapitalandele i tilknyttdede virksomheder

Indtægter af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder indregnes med den for den forholdsmæssige ejede andel af resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Dagsværdireguleringer på gæld

Værdireguleringer på gæld omfatter regulering af gæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af realkreditlån.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Nettoopskrivningen bindes på egenkapitalen under "reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode. Såfremt der er negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder modregnes beløbet i et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed. Eventuel resterende negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder indregnes under hensatte forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige ejede andel af datterselskabernes resultat efter eliminering af interne avancer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser der knytter sig til investeringsejendommene i dattervirksomheden måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdien for forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien for forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**-64.881**	**-43.265**
Personaleomkostninger		0	-3.146
Resultat af ordinær primær drift		**-64.881**	**-46.411**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.419.957	-26.490.222
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.063.213	-16.142
Andre finansielle indtægter	**1**	1.005	68.968
Øvrige finansielle omkostninger	**2**	-1.130.915	-1.042.662
Årets resultat		**1.288.379**	**-27.526.469**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.288.379	-27.526.469
I alt		**1.288.379**	**-27.526.469**

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	**3**	**0**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**0**	**0**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.150.400	4.060.335
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		477.830	1.448.328
Tilgodehavender i alt		**5.628.230**	**5.508.663**
Likvide beholdninger		315	512.780
Omsætningsaktiver i alt		**5.628.545**	**6.021.443**
AKTIVER I ALT		**5.628.545**	**6.021.443**

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	4	8.689.344	8.704.514
Overført resultat		-43.261.948	-44.550.326
Egenkapital i alt	5	**-34.572.604**	**-35.845.812**
Andre hensatte forpligtelser		19.852.452	21.272.408
Hensatte forpligtelser i alt		**19.852.452**	**21.272.408**
Gæld til tilknyttede virksomheder		122.108	125.067
Anden gæld		19.229.927	19.162.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**19.352.035**	**19.287.461**
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		733.165	730.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	0
Anden gæld		240.497	576.787
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**996.662**	**1.307.386**
Gældsforpligtelser i alt		**20.348.697**	**20.594.847**
PASSIVER I ALT		**5.628.545**	**6.021.443**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Renteindtægter, pengeinstitutter	1.005	1.735
Valutakursændringer	0	67.233
	1.005	68.968

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, komplementarselskabet	5.214	5.599
Renteomkostninger, lån	1.121.536	1.035.616
Gebyrer u/moms	1.600	1.447
Valutakursændringer	2.565	0
	1.130.915	1.042.662

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	24.000.000
Kostpris ultimo	**24.000.000**
Nettoopskrivninger primo	-24.000.000
Årets resultat	0
Nettoopskrivninger ultimo	**-24.000.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Pasopvej - Svendborg	100%	-19.852.452	1.419.957

4. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Stamkapitalen udgør kr. 52.000.000 fordelt på 1.000 andele af kr. 52.000.

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	9.204.514	-44.550.327	-35.345.813
Kontant kapitaludvidelse	2.100.000	0	2.100.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-2.615.170	0	-2.615.170
Årets resultat	0	1.288.379	1.288.379
Egenkapital ultimo	**8.689.344**	**-43.261.948**	**-34.572.604**

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ved obligationslånets ordinære udløb den 30. juni 2028 eller ved enhver førtidig indfrielse i tilfælde af salg eller misligeholdelse, skal K/S Svendborg Retail tillige betale til Investea Mezzanin A/S et beløb svarende til en fjerdeldel af den akkumulerede regnskabsmæssige værditilvækst i K/S Svendborg Retail.

I tilfælde af salg eller misligeholdelse skal K/S Svendborg Retail betale en overkurs på mellem 120 og 140 (afhængig af tidspunktet for indfrielsen) for indfrielse af obligationslånet hos Investea Mezzanin A/S.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investea Mezzanin A/S har primær pant med første prioritet i K/S Svendborg Retail's kommanditandele
i datterselskabet, K/S Pasopvej Svendborg.

Investea Mezzanin A/S har pant i samtlige K/S Svendborg Retails bankkonti.