K/S Svendborg Bycenter

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 26 99 07 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24/02 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Svendborg Bycenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

Bestyrelse

Sam Baroudy formand	Søren Hofman Laursen	Michael Brag

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i K/S Svendborg Bycenter

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svendborg Bycenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, 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 u-den 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 årsregn-skabet.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af værdien på selskabets ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 9, hvor selskabets ledelse har redegjort for selskabets økonomiske stilling og afvikling af bankgæld.

Hellerup, den 24. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Svendborg Bycenter c/o I/S Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 26 99 07 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Komplementar:	MKA Ejendomme Komplementar ApS
Bestyrelse	Sam Baroudy, formand Søren Hofman Laursen Michael Brag
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MKA Ejendomme af 2012 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svendborg Bycenter for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsprioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realliserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforhold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 6,09% (sidste år 6,25%).

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væ sentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		**7.183.604**	**7.529.766**
Andre driftsindtægter		34.160	0
Andre eksterne omkostninger		-5.246.156	-1.888.883
Bruttoresultat		**1.971.608**	**5.640.883**
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	2	-827.762	-1.520.000
Resultat før finansielle poster		**1.143.846**	**4.120.883**
Finansielle omkostninger	3	-1.950.161	-1.907.960
Årets resultat		**-806.315**	**2.212.923**
Overført overskud		-806.315	2.212.923
		-806.315	**2.212.923**

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		127.580.000	127.580.000
Materielle anlægsaktiver	4	**127.580.000**	**127.580.000**
Anlægsaktiver i alt		**127.580.000**	**127.580.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		419.908	8.957
Andre tilgodehavender		177.932	1.144.896
Tilgodehavender		**597.840**	**1.153.853**
Likvide beholdninger		**12.703**	**15.588**
Omsætningsaktiver i alt		**610.543**	**1.169.441**
Aktiver i alt		**128.190.543**	**128.749.441**

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		322.300	322.300
Overført resultat		-32.411.573	-31.605.258
Egenkapital	5	**-32.089.273**	**-31.282.958**
Gæld til realkreditinstitutter		113.257.915	112.430.153
Andre kreditinstitutter		0	40.221.093
Langfristede gældsforpligtelser	6	**113.257.915**	**152.651.246**
Kreditinstitutter	6	36.351.355	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.786.336	5.275.583
Anden gæld		688.301	761.102
Deposita		1.195.909	1.344.468
Kortfristede gældsforpligtelser		**47.021.901**	**7.381.153**
Gældsforpligtelser i alt		**160.279.816**	**160.032.399**
Passiver i alt		**128.190.543**	**128.749.441**
Going concern	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Hovedaktivitet	10		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet er omfattet af bankaftale med de øvrige selskaber i MKA Ejendomme 2012 ApS-koncernen. Bankaftalen og dermed virksomhedens kortfristede lån udløber 31/12 2016.
Det er ledelsens forventning at skaffe den fornødne likviditet i løbet af 2016 til indfrielse af bankgæld i alle koncernselskaberne ved frasalg og refinansiering.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab til fortsættelse af driften også efter udløb af bankaftalen.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld

Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-1.520.000
Værdiregulering investeringsejendomme	**0**	**-1.520.000**
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-827.762	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	**-827.762**	**0**
	-827.762	**-1.520.000**

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.950.161	1.907.960
	1.950.161	**1.907.960**

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	122.686.270
Kostpris 31. december 2015	122.686.270
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.893.730
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	4.893.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**127.580.000**

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	322.300	-31.605.258	-31.282.958
Årets resultat	0	-806.315	-806.315
Egenkapital 31. december 2015	**322.300**	**-32.411.573**	**-32.089.273**

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	322.300	-33.818.181	-33.495.881
Årets resultat	0	2.212.923	2.212.923
Egenkapital 31. december 2014	**322.300**	**-31.605.258**	**-31.282.958**

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt kr. 150.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	98.195.965	103.660.954
Mellem 1 og 5 år	15.061.950	8.769.199
Langfristet del	113.257.915	112.430.153
Inden for et år	0	0
	113.257.915	**112.430.153**
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	40.221.093
Langfristet del	0	40.221.093
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	36.351.355	0
Kortfristet del	36.351.355	0
	36.351.355	**40.221.093**

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser
Der er etableret en kautionsforpligtelse mellem koncernselskaberne for så vidt angår koncernens bankgæld på kr. 245 mio.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst realkreditpantebreve på nom. kr. 115.363.000 i selskabets ejendom.

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev kr. 49.635.000.

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 127.580.000.

Ejerpantebreve er tillige stillet til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

9 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling:
Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ejendomme
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. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.
Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.
De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

10 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.