

## **K/S Pasopvej - Svendborg**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2022**

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29929122

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. februar 2023

-----  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side    |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning                          | 3       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6   |
| Selskabsoplysninger                        | 7       |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver    | 12      |
| Balance pr. 31. december 2022 - Passiver   | 13      |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14      |
| Noter til årsrapporten                     | 15 - 18 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Pasopvej - Svendborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2023

I bestyrelsen:

---

Niels Lindeborg Johansen (formand)

---

Finn Kofoed-Dam

---

Claus Thykjær

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i K/S Pasopvej - Svendborg

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pasopvej - Svendborg for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountant's internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 7. februar 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Pasopvej - Svendborg  
c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 29 92 91 22  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Komplementar** Komplementarselskabet Svendborg Retail ApS

**Bestyrelse** Niels Lindeborg Johansen (formand)  
Finn Kofoed-Dam  
Claus Thykjær

**Selskabsadm.** c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov  
CVR-nr.: 32 28 52 01

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Ole Rømers Vej 52 og Mølmarksvej 187, 5700 Svendborg

### Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.634.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.583.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.216.

### Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 5.324. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 500 (50,00%) egne anparter i selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Pasopvej - Svendborg for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>dkk      | <u>2021</u><br>dkk      |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Lejeindtægter                               |             | 5.741.876               | 5.561.979               |
| Driftsomkostninger                          | 2           | <u>-159.256</u>         | <u>-82.842</u>          |
| <b>Nettoleje</b>                            |             | <b>5.582.620</b>        | <b>5.479.137</b>        |
| Administrationsomkostninger                 | 3           | <u>-210.803</u>         | <u>-204.409</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>5.371.817</b>        | <b>5.274.728</b>        |
| Finansielle omkostninger                    | 4           | <u>-1.737.924</u>       | <u>-1.842.656</u>       |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>3.633.893</b>        | <b>3.432.072</b>        |
| Værdireguleringer                           | 5           | <u>4.582.600</u>        | <u>539.600</u>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>8.216.493</u></b> | <b><u>3.971.672</u></b> |
| <br><b>Resultatdisponering</b>              |             |                         |                         |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>  |             |                         |                         |
| Overført resultat                           |             | <u>8.216.493</u>        | <u>3.971.672</u>        |
|   |             | <b><u>8.216.493</u></b> | <b><u>3.971.672</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2022****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u><br>dkk | <u>31.12.2021</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsjendomme                  | 6           | <u>87.655.200</u>        | <u>83.072.600</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <b><u>87.655.200</u></b> | <b><u>83.072.600</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <b><u>87.655.200</u></b> | <b><u>83.072.600</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Periodeafgrænsningsposter             |             | 4.104                    | 8.452                    |
| Andre tilgodehavender                 | 7           | <u>85.172</u>            | <u>111.892</u>           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b><u>89.276</u></b>     | <b><u>120.344</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <b><u>89.276</u></b>     | <b><u>120.344</u></b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <b><u>87.744.476</u></b> | <b><u>83.192.944</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2022****PASSIVER**

|   | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u><br>dkk | <u>31.12.2021</u><br>dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |             |                          |                          |
| Stamkapitalen udgør kr. 59.500.000.                 |             |                          |                          |
| Kontant andel af stamkapital                        |             | 0                        | 0                        |
| Overført resultat                                   |             | <u>5.323.563</u>         | <u>-2.892.930</u>        |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |             | <b><u>5.323.563</u></b>  | <b><u>-2.892.930</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |             |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Jyske Realkredit                    | 8           | 40.925.386               | 43.146.536               |
| Kassekredit, Spar Nord                              | 9           | 9.775.000                | 10.475.000               |
| Gældsbrev, Sydfyn Invest                            | 10          | <u>28.002.366</u>        | <u>28.003.642</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>78.702.752</u></b> | <b><u>81.625.178</u></b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Jyske Realkredit                    | 8           | 2.347.329                | 2.879.621                |
| Kassekredit, Spar Nord                              | 9           | 824.784                  | 37.213                   |
| Anden gæld  | 11          | <u>546.048</u>           | <u>1.543.862</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>3.718.161</u></b>  | <b><u>4.460.696</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |             | <b><u>82.420.913</u></b> | <b><u>86.085.874</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |             | <b><u>87.744.476</u></b> | <b><u>83.192.944</u></b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                 | 1           |                          |                          |
| Personaleforhold                                    | 12          |                          |                          |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 13          |                          |                          |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | <u>2022</u><br>dkk      | <u>2021</u><br>dkk       |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapitalopgørelse</b>                  |                         |                          |
| <b>Stamkapital udgør:</b>                    |                         |                          |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 59.500, primo  | 59.500.000              | 59.500.000               |
| Ændring i året                               | <u>0</u>                | <u>0</u>                 |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 59.500, ultimo | <u>59.500.000</u>       | <u>59.500.000</u>        |
| <br>Den kontante andel udgør:                |                         |                          |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 0, primo       | 0                       | 0                        |
| Ændring i året                               | <u>0</u>                | <u>0</u>                 |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo      | <u>0</u>                | <u>0</u>                 |
| <br>Resthæftelse i alt, før egne anparter    | <u>59.500.000</u>       | <u>59.500.000</u>        |
| Resthæftelse, egne anparter                  | <u>29.750.000</u>       | <u>29.750.000</u>        |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter      | <u>29.750.000</u>       | <u>29.750.000</u>        |
| <br>Pr. anpart                               | <u>59.500</u>           | <u>59.500</u>            |
| <br><b>Overført resultat</b>                 |                         |                          |
| Overført resultat, primo                     | -2.892.930              | -6.864.602               |
| Overført af årets resultat                   | <u>8.216.493</u>        | <u>3.971.672</u>         |
| Overført resultat, ultimo                    | <u>5.323.563</u>        | <u>-2.892.930</u>        |
| <br><b>Egenkapital i alt</b>                 | <u><b>5.323.563</b></u> | <u><b>-2.892.930</b></u> |

Kommanditselskabet ejer 500 (50,00%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

|  | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>dkk</b>       | <b>dkk</b>       |
| <b>2 Driftsomkostninger</b>              |                  |                  |
| Ejendomsadministrationshonorar           | 63.654           | 61.800           |
| Vedligeholdelse                          | 95.602           | 21.042           |
| <b>Driftsomkostninger i alt</b>          | <b>159.256</b>   | <b>82.842</b>    |
| <b>3 Administrationsomkostninger</b>     |                  |                  |
| Selskabsadministrationshonorar           | 122.004          | 118.450          |
| Revision                                 | 18.600           | 18.200           |
| Regnskabsudarbejdelse                    | 12.500           | 12.500           |
| Habro, forældelse resthæftelse           | 1.000            | 0                |
| Konsulentassistance, ejendomsvurdering   | 0                | 10.000           |
| Bestyrelseshonorar                       | 30.000           | 30.000           |
| Gruppelivsforsikring                     | 4.540            | 4.440            |
| Bestyrelsesansvarsforsikring             | 3.219            | 3.219            |
| Rejseomkostninger                        | 3.970            | 1.747            |
| Gebyrer m.v.                             | 14.970           | 5.853            |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b> | <b>210.803</b>   | <b>204.409</b>   |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>        |                  |                  |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit | 834.447          | 837.275          |
| Renter, kassekredit, Spar Nord           | 609.044          | 711.859          |
| Renter, gældsbrief, Sydfyn Invest        | 278.723          | 277.619          |
| Renter, komplementarselskab              | 5.968            | 5.789            |
| Amortisering låneomkostninger            | 9.742            | 10.114           |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>    | <b>1.737.924</b> | <b>1.842.656</b> |

## NOTER

|  | <u>2022</u><br>dkk | <u>2021</u><br>dkk |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>5 Værdireguleringer</b>   |                    |                    |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6  | 4.582.600          | 539.600            |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>   | <b>4.582.600</b>   | <b>539.600</b>     |
| <b>6 Investeringsejendomme</b>   |                    |                    |
| Anskaffelsessum, primo   | 105.233.714        | 105.233.714        |
| Årets til- / afgang  | 0                  | 0                  |
| Anskaffelsessum, ultimo  | 105.233.714        | 105.233.714        |
| Regulering til dagsværdi, primo  | -22.161.114        | -22.700.714        |
| Årets regulering, afkastrelateret  | 4.582.600          | 539.600            |
| Regulering til dagsværdi, ultimo   | -17.578.514        | -22.161.114        |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b>87.655.200</b>  | <b>83.072.600</b>  |
| Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:   |                    |                    |
| Nettolejeindtægt   | 6.041.657          | 5.741.876          |
| Driftsomkostninger   | -344.059           | -342.149           |
| Driftsafkast   | 5.697.598          | 5.399.727          |
| Afkastkrav   | 6,50%              | 6,50%              |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:  |                    |                    |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%   | 84.408.711         | 79.995.837         |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%   | 91.161.408         | 86.395.504         |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                    |                    |
| <b>7 Andre tilgodehavender</b>   |                    |                    |
| Tilgode, investorer  | 0                  | 53.587             |
| Fællesregnskab   | 28.411             | 1.544              |
| Mellemregning Sydfyns Invest ApS   | 56.761             | 56.761             |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>   | <b>85.172</b>      | <b>111.892</b>     |



## NOTER

|  | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>8 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit</b>  |                   |                   |
| BRF, t.dkk 34.959  | 24.177.564        | 25.719.506        |
| BRF, t.dkk 21.980  | 15.206.018        | 16.170.792        |
| BRF, t.dkk 5.843   | 4.042.255         | 4.298.723         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld, nominelt, DKK  | 43.425.837        | 46.189.021        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Amortiserede låneomkostninger, primo   | -162.864          | -172.978          |
| Tilgang i året   | 0                 | 0                 |
| Årets amortisering af låneomkostninger   | 9.742             | 10.114            |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Amortiserede låneomkostninger, ultimo  | -153.122          | -162.864          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Prioritetsgæld, ultimo</b>  | <b>43.272.715</b> | <b>46.026.157</b> |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Langfristet del:</u>  |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen  | 30.933.846        | 31.656.918        |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen   | 9.991.540         | 11.489.618        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Langfristet del i alt  | 40.925.386        | 43.146.536        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Kortfristet del:</u>  |                   |                   |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen   | 2.347.329         | 2.879.621         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Lånenes løbetid er til 31. marts 2038. Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen. |                   |                   |
| <b>9 Kassekredit, Spar Nord</b>  |                   |                   |
| Prioritetsgæld, nominelt, DKK  | 10.599.784        | 10.512.213        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Langfristet del:</u>  |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen  | 0                 | 0                 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen   | 9.775.000         | 10.475.000        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Langfristet del i alt  | 9.775.000         | 10.475.000        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Kortfristet del:</u>  |                   |                   |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen   | 824.784           | 37.213            |
|  | <hr/>             | <hr/>             |

Kreditmaksimum på kassekredit udgør pr. 31. december 2022 kr. 11.175.000.

## NOTER

|  | <u>2022</u><br>dkk    | <u>2021</u><br>dkk      |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>10 Gældsbev, Sydfyn Invest</b>  |                       |                         |
| Gældsbev, nominelt, Sydfyn Invest  | 28.002.366            | 28.003.642              |
| <u>Langfristet del:</u>  |                       |                         |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen  | 28.002.366            | 28.003.642              |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen   | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| Langfristet del i alt  | <u>28.002.366</u>     | <u>28.003.642</u>       |
| <u>Kortfristet del:</u>  |                       |                         |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen   | <u>0</u>              | <u>0</u>                |
| <b>11 Anden gæld</b>   |                       |                         |
| Mellemregning med Komplementarselskabet Svendborg Retail ApS   | 155.179               | 150.518                 |
| Skyldige omkostninger  | 38.175                | 42.176                  |
| Skyldig moms   | 352.694               | 329.557                 |
| Skyldig moms, Corona lån   | <u>0</u>              | <u>1.021.611</u>        |
| <b>Anden gæld i alt</b>  | <u><b>546.048</b></u> | <u><b>1.543.862</b></u> |
| <b>12 Personaleforhold</b>   |                       |                         |
| Der har ikke været ansatte i årets løb.  |                       |                         |
| <b>13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>  |                       |                         |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>  |                       |                         |
| Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 87.655 samt transport i forsikringssummer og ejendommens indtægter er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 82.028. |                       |                         |
| <b>Andre forpligtelser</b>   |                       |                         |
| Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.    |                       |                         |