

# K/S Albatros VIII

CVR-nr. 24 24 80 54

## Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. april 2014



Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	17
Noter	18
Hovedtal pr. anpart	25

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Albatros VIII

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 24 24 80 54

Hjemstedskommune: Holstebro

20. regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

### Komplementarens bestyrelse

Arbejdsleder Finn Mørck, formand

Direktør Thyge C. D. Hansen

Gårdejer Jens Skytte

Elektriker Kurt Iversen

Senior manager Henning Foldager

### Komplementarens direktion

Senior Manager Bendt Mortensen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Albatros VIII.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 26. marts 2014

### Som komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS


### Direktion

  
Bendt Mortensen

### Bestyrelse

  
Finn Mørck  
formand

  
Kurt Iversen

  
Thyge C. D. Hansen

  
Jens Skytte

  
Henning Foldager

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Albatros VIII

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albatros VIII for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 for 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Aarhus, den 26. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletaloversigt

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Lejeindtægter	7.689	7.486	7.625	8.007	8.094
Driftsomkostninger	-1.524	-1.399	-1.775	-1.770	-1.239
Bruttoresultat	6.165	6.087	5.850	6.237	6.855
Administrationsomkostninger	-848	-851	-748	-771	-637
Resultat før afskrivninger	5.317	5.236	5.102	5.466	6.218
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	25	-7.141	-2.803	-3.062	439
Resultat af ordinær primær drift	5.342	-1.905	2.299	2.404	6.657
Øvrige finansielle omkostninger	-765	-970	-1.355	-2.692	-3.931
Årets resultat	4.577	-2.875	944	-288	2.726
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Balance pr. 31.12 (t.kr.)</b>					
Investerings ejendomme	85.800	85.800	92.900	95.600	98.800
Andre tilgodehavender	1.917	2.398	3.123	3.751	4.243
Likvide beholdninger	4.695	4.324	7.280	5.542	931
Aktiver i alt	92.412	92.522	103.303	104.893	103.974
Egenkapital	41.877	38.073	45.156	47.076	47.364
Langfristede gældsforpligtelser	46.358	49.227	52.173	54.758	52.609
Kortfristede gældsforpligtelser	4.177	5.222	5.974	3.059	4.001
Passiver i alt	92.412	92.522	103.303	104.893	103.974
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	930	930	930	930	930
Egne anparter	-79	-79	-78	-76	-76
Faktisk antal anparter	851	851	852	854	854
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	5.378	-3.378	1.108	-337	3.192
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	49.209	44.738	53.000	55.124	55.461
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	1.000	5.000	3.000	0	0
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S	23.125	24.125	31.400	37.400	33.400

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabet ejer og udlejer tre erhvervsejendomme i Danmark beliggende i henholdsvis Glostrup, Solrød og Valby. En nærmere beskrivelse af de enkelte ejendomme kan findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

Driften af selskabets ejendomme er tilfredsstillende, og ejendommene i Glostrup og Solrød har været fuldt udlejet hele året.

Ejendommen i Valby, der omfatter i alt ca. 3.500 m<sup>2</sup>, er bortset fra et butiksljemål på 342 m<sup>2</sup> og et kontorljemål på 77 m<sup>2</sup> udlejet. Ledelsen forventer lejemaalene genudlejet i løbet af 2014, idet der udvises en vis interesse fra potentielle lejere.

Ledelsen har i 2013 ikke aktivt forsøgt salg af ejendommene i Glostrup og Solrød, idet markedet ikke har været tilfredsstillende for denne type ejendomme.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 4.576.534 kr. mod et budgetteret overskud på 6.086.000 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsen har besluttet at indstille en tilbagebetaling på i alt 1.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets generalforsamling. For de kommanditister, der har gæld til selskabet, vil der ske modregning.

Egenkapitalen udgør herefter 41.877.056 kr. pr. 31. december 2013, svarende til 49.209 pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2014 forventer ledelsen et resultat på ca. 4,3 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Fremtiden

Ledelsen vil i det kommende år fortsat undersøge salgsmulighederne for selskabets ejendomme.

Ledelsen forventer at kunne indstille en udlodning på 2.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets ordinære generalforsamling i 2015.

### Forslag til resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets overskud, 4.576.534 kr., disponeret således:

	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>
Overskudskonto	<u>4.576.534</u>
	<u>4.576.534</u>
Til kommanditisterne forslås tilbagebetalt: 930 anparter á 1.000 kr.	<u>930.000</u>

Resthæftelsen udgør herefter 56.940 kr. pr. anpart eller i alt 52.954.200 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger og tab på investortilgodehavender.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Balancen:

#### Investeringsjendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten indeholder herudover tilgodehavende hos kommanditisterne, der er indregnet til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregningen af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparterne.

#### Egne anparter

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Realkreditlån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

**Resultatopgørelse**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter	2	7.579.190	7.370.600
Andre driftsindtægter		110.231	114.963
Driftsomkostninger	3	-1.524.728	-1.398.875
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.164.693</b>	<b>6.086.688</b>
Administrationsomkostninger	4	-848.434	-850.640
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>5.316.259</b>	<b>5.236.048</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	24.980	-7.141.223
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>5.341.239</b>	<b>-1.905.175</b>
Øvrige finansielle omkostninger	6	-764.705	-970.082
<b>Årets resultat</b>		<b>4.576.534</b>	<b>-2.875.257</b>

**Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.**

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	85.800.000	85.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>85.800.000</b>	<b>85.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>85.800.000</b>	<b>85.800.000</b>
Andre tilgodehavender	8	1.916.570	2.397.914
Likvide beholdninger		4.695.389	4.324.353
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.611.959</b>	<b>6.722.267</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>92.411.959</b>	<b>92.522.267</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	40.045.800	40.975.800
Overført overskud eller underskud	10	1.831.256	-2.903.278
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>41.877.056</b>	<b>38.072.522</b>
Anden langfristet gæld	11	139.220	139.220
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.046.810	3.101.335
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12	43.172.338	45.986.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.358.368</b>	<b>49.227.230</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	12	2.775.878	2.741.315
Skyldig tilbagebetaling af stamkapitalen		930.000	1.860.000
Kreditorer	13	470.657	621.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.176.535</b>	<b>5.222.515</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>50.534.903</b>	<b>54.449.745</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>92.411.959</b>	<b>92.522.267</b>

Pantsætninger og eventualforpligtelser fremgår af side 17

## Pengestrømsopgørelse

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultat før afskrivninger	5.316.259	5.236.048
Ændring i nettoaktiver	-142.312	-11.627
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>5.173.947</b>	<b>5.224.421</b>
Finansiering ekskl. kommanditister	-609.587	-954.743
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>4.564.360</b>	<b>4.269.678</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.809.319	-2.450.408
Kommanditistindsbud opkrævet udenfor hæftelse	0	-355.300
Indbetaling fra kommanditister	317.995	718.503
Køb af egne anparter	0	-32.000
Tilbagebetaling egne anparter	158.000	474.000
Tilbagebetaling til kommanditister	-1.860.000	-5.580.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-4.193.324</b>	<b>-7.225.205</b>
Årets likviditetsvirkning	371.036	-2.955.527
Likvide midler 01.01.	4.324.353	7.279.880
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b>4.695.389</b>	<b>4.324.353</b>

## Pantsætninger og eventualforpligtigelser

### Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpantset:

	2013 kr.
1. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister	<u>6.849.677</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 1.849.677 kr.)	
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
3. Kommanditisternes resthæftelse på i alt	<u>52.954.200</u>
Ejerpantebrev i selskabets ejendomme, ubehæftet	<u>111.000.000</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme andrager 85.800.000 kr.)	

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med Difko Administration A/S med virkning fra 01.07.1999.

Aftalerne er uopsigelige indtil selskabets ophør, og den årlige ydelse andrager p.t. 1,0 mio. kr. som pristalsreguleres. Ifølge aftalen skal selskabet endvidere betale et honorar på 0,93 mio. kr. ved selskabets likvidation.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Kautions- og garantistillelser

Ingen.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,71% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendomme (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,21%	79.800.000	42.158
6,71%	85.800.000	49.209
6,21%	92.700.000	57.317

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

#### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

#### *Drifts- og markedsrisici*

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

#### *Valuta og renterisici*

Selskabet har realkreditlån på EUR 6,1 mio. kr. med årlig rentetilpasning.

## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Smedeland 26B	3.911.084	3.862.480
Solrød Center	468.762	433.726
Toftegårds Allé 3-13	3.199.344	3.074.394
	<u>7.579.190</u>	<u>7.370.600</u>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-13.101	-13.068
Forsikring	-5.798	-5.507
Vedligeholdelse	-529.674	-255.310
Forbrugsafgifter	-392.215	-587.899
Ejendomsadministration	-459.096	-458.475
Serviceaftaler	-12.968	-12.754
Udlejningsomkostninger	-111.876	-65.862
	<u>-1.524.728</u>	<u>-1.398.875</u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-410.177	-405.434
Bestyrelsesvederlag	-188.307	-149.085
Direktionshonorar	-32.025	-32.025
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-8.735	-6.856
Revision	-55.529	-55.763
Porto m.v.	-19.478	-28.171
Møder og rejser	-68.803	-27.608
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-8.241	-6.297
Inkassoomkostninger, kommanditister	-51.927	
Regulering af hensættelse til tab	<u>0</u>	-134.510
Diverse administrationsomkostninger	-5.212	-4.891
	<u>-848.434</u>	<u>-850.640</u>
Selskabet har ingen ansatte		

## Noter

	2013	2012
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	0	-7.100.000
Værdiregulering af realkreditlån	24.980	-41.223
	<b>24.980</b>	<b>-7.141.223</b>
<b>6 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteindtægter, banker	4.770	20.641
Kommanditisttilgodehavender	39.882	
Regulering af hensættelse til tab	-400.000	221.719
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>-355.348</b>	<b>242.360</b>
Renter, finanslån	-609.235	-970.483
Renteudgifter, øvrige	-5.122	-4.901
Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	5.000	-37.058
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	200.000	-200.000
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-409.357</b>	<b>-1.212.442</b>
	<b>-764.705</b>	<b>-970.082</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01.	87.437.156	87.437.156
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>87.437.156</b>	<b>87.437.156</b>
Værdiregulering 01.01.	-1.637.156	5.462.844
Årets værdiregulering	0	-7.100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-1.637.156</b>	<b>-1.637.156</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>85.800.000</b>	<b>85.800.000</b>

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2011/12 er 71.050.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.748.400 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>7 Smedeland 26B</b>		
Kostpris 01.01.	42.517.118	42.517.118
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>42.517.118</b>	<b>42.517.118</b>
Værdiregulering 01.01.	-5.917.118	-5.917.118
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-5.917.118</b>	<b>-5.917.118</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>36.600.000</b>	<b>36.600.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 22.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.155.600 kr.		
<b>Solrød Center</b>		
Kostpris 01.01.	4.777.383	4.777.383
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>4.777.383</b>	<b>4.777.383</b>
Værdiregulering 01.01.	-477.383	622.617
Årets værdiregulering	0	-1.100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-477.383</b>	<b>-477.383</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>4.300.000</b>	<b>4.300.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 4.300.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 384.600 kr.		
<b>Toftegårds Allé 3-13</b>		
Kostpris 01.01.	40.142.655	40.142.655
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>40.142.655</b>	<b>40.142.655</b>
Værdiregulering 01.01.	4.757.345	10.757.345
Årets værdiregulering	0	-6.000.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>4.757.345</b>	<b>4.757.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>44.900.000</b>	<b>44.900.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,50%	5,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2011/12 er 44.750.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 10.208.200 kr.		

## Noter

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>8</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kommanditister	6.849.677	
	Hensættelse til imødegåelse af tab	<u>-5.000.000</u>	1.849.677
	(Hele tilgodehavendet er forfaldent.)		2.322.790
	Debitorer	15.135	1.798
	Forudbetalte omkostninger	5.486	6.906
	Mellemregning, lejere	12.153	0
	Øvrige tilgodehavender	34.119	66.420
		<u><b>1.916.570</b></u>	<u><b>2.397.914</b></u>
<b>9</b>	<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
	Saldo 01.01.	40.975.800	45.625.800
	Årets tilbagebetaling af stamkapital	<u>-930.000</u>	<u>-4.650.000</u>
	Saldo 31.12.	<u><b>40.045.800</b></u>	<u><b>40.975.800</b></u>
	Den hertil svarende stamkapital udgør		
	930 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u><b>93.000.000</b></u>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 5,0 mio. kr., jf. note 8 og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 9,1 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 79 stk., svarende til 8,5% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>10</b>		
<b>Overført overskud eller underskud</b>		
Saldo 01.01.	-2.903.278	-3.969.687
Tilbagebetaling egne anparter	158.000	474.000
Køb af egne anparter	0	-32.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.576.534	624.409
	<u>1.831.256</u>	<u>-2.903.278</u>
<b>11</b>		
<b>Anden langfristet gæld</b>		
Kommanditistindskud opkrævet uden for hæftelse	139.220	139.220
	<u>139.220</u>	<u>139.220</u>
<b>12</b>		
<b>Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. EUR 671.800 tilpasningslån	4.350.757	4.598.955
Nykredit, opr. EUR 6.718.000 tilpasningslån	41.597.459	44.129.035
	<u>45.948.216</u>	<u>48.727.990</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.775.878	-2.741.315
	<u>43.172.338</u>	<u>45.986.675</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>31.963.029</u>	<u>34.889.434</u>
Nominel restgæld udgør	<u>45.783.798</u>	<u>48.538.590</u>
<b>13</b>		
<b>Kreditorer</b>		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	7.102	2.102
Skyldig merværdiafgift	264.452	262.785
Revisionshonorar, anslået	52.100	50.800
Skyldig A-skat m.m.	73.989	44.557
Mellemregning, lejere	0	239.291
Øvrige skyldige omkostninger	73.014	21.665
	<u>470.657</u>	<u>621.200</u>



**Hovedtal pr. anpart**

(1/930)

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	40.938	48.555
Tilbagebetaling egne anparter	170	510
Køb af egne anparter	0	-34
Tilbagebetaling	-1.000	-5.000
Årets resultat	4.921	-3.092
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>45.029</b>	<b>40.939</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>49.209</b>	<b>44.738</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>92.258</b>	<b>92.258</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.716	5.630
Resultat egne anparter	113	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	56	145
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	48	-492
Regulering af hensættelser på investorerter	-430	753
Renteudgifter	-660	-1.049
Fradragsberettigede låneomkostninger	-54	-51
Valutakursregulering	0	-188
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>4.789</b>	<b>4.748</b>
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.298	-2.298
Installationer 4%	-10	-10
Straksafskrivninger	-134	-134
<b>Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.</b>	<b>2.347</b>	<b>2.306</b>
Anvendt fremført underskud	-2.347	-2.306
<b>Skattepligtigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2013:</b>		
Akkumuleret underskud 01.01.13	16.984	
Regnskabsåret 2013	-2.347	
	<b>14.637</b>	

