

# K/S Albatros VIII

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 24 24 80 54

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. april 2016

Dirigent

  
JON STEFFANSSON



## 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	24

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Albatros VIII  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 24 24 80 54  
Hjemstedskommune: Holstebro  
22. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

### Komplementarens bestyrelse

Arbejdsleder Finn Mørck, formand  
Gårdejer Jens Skytte  
Elektriker Kurt Iversen  
Advokat Christian Østergaard  
Senior manager Henning Foldager

### Komplementarens direktion

Senior Manager Morten Bay Brødbæk

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 96 35 56

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 30. marts 2016

### Som komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

### Direktion



Morten Bay Brødbæk

### Bestyrelse



Finn Mørck  
formand



Christian Østergaard

Jens Skytte



Henning Foldager

Kurt Iversen



## 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 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 revisorslovgivning. 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, og 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 30. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 96 35 56



Torben Aunbøl

statsautoriseret revisor



Jens Lauridsen

statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletaloversigt

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

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Lejeindtægter	7.347	7.601	7.689	7.486	7.625
Driftsomkostninger	-1.726	-3.228	-1.524	-1.399	-1.775
Bruttoresultat	5.621	4.373	6.165	6.087	5.850
Administrationsomkostninger	-951	-888	-848	-851	-748
Resultat før afskrivninger	4.670	3.485	5.317	5.236	5.102
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	5.313	-2.871	25	-7.141	-2.803
Resultat af ordinær primær drift	9.983	614	5.342	-1.905	2.299
Øvrige finansielle omkostninger	-418	-225	-765	-970	-1.355
Årets resultat	9.565	389	4.577	-2.875	944
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Balance pr. 31.12 (t.kr.)</b>					
Investeringsejendom	88.500	82.900	85.800	85.800	92.900
Andre tilgodehavender	1.730	2.334	1.917	2.398	3.123
Likvide beholdninger	4.389	3.943	4.695	4.324	7.280
Aktiver i alt	94.619	89.177	92.412	92.522	103.303
Egenkapital	48.256	40.411	41.877	38.073	45.156
Langfristede gældsforpligtelser	41.160	43.613	46.358	49.227	52.173
Kortfristede gældsforpligtelser	5.203	5.153	4.177	5.222	5.974
Passiver i alt	94.619	89.177	92.412	92.522	103.303
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	930	930	930	930	930
Egne anparter	-83	-82	-79	-79	-78
Faktisk antal anparter	847	848	851	851	852
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	11.293	459	5.378	-3.378	1.108
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	56.973	47.654	49.209	44.738	53.000
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	2.000	2.000	1.000	5.000	3.000
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Dansk OTC A/S	24.125	26.125	23.125	24.125	31.400

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

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

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

Ejendommen i Valby, der omfatter i alt ca. 3.500 m<sup>2</sup>, har i perioder af året haft ledige butikslejemål, men ultimo 2015 er ejendommen fuldt udlejet.

Ledelsen har i 2015 aktivt forsøgt salg af jendommene i Glostrup og Solrød, men det har hidtil ikke været muligt at opnå acceptable købstilbud.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 9.565.088 kr. mod et budgetteret overskud på 5.658.000 kr.

Årets resultat er påvirket positivt med 5.600.000 kr. af værdiregulering af selskabets jendomme, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsen har besluttet at indstille en tilbagebetaling på i alt 2.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets generalforsamling. For de kommanditister, der har gæld til selskabet, vil der ske modregning.

Egenkapitalen udgør herefter 48.255.539 kr. pr. 31. december 2015, svarende til 56.973 pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2016 forventer ledelsen et resultat på ca. 5,0 mio. kr. før værdiregulering af jendomme.

## 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 fortsætte salgsbestræbelserne for selskabets ejendomme.

Ledelsen forventer at kunne indstille en udlodning på 2.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets ordinære generalforsamling i 2017.

### Forslag til resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets overskud, 9.565.088 kr., disponeret således:

	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
Overskudskonto	<u>9.565.088</u>
	<u>9.565.088</u>
Til kommanditisterne forslås tilbagebetalt/udlodnet: 930 anparter á 2.000 kr.	<u>1.860.000</u>

Resthæftelsen udgør herefter 60.940 kr. pr. anpart eller i alt 56.674.200 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 ejendomme.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens 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:

#### Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". 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 investeringsejendomme".

#### 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.

### Skat

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

### 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 anpartar, 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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2	7.241.410	7.495.268
Andre driftsindtægter		105.966	105.966
Driftsomkostninger	3	-1.725.748	-3.227.785
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.621.628</b>	<b>4.373.449</b>
Administrationsomkostninger	4	-951.217	-887.631
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>4.670.411</b>	<b>3.485.818</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	5.313.102	-2.871.258
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>9.983.513</b>	<b>614.560</b>
Øvrige finansielle omkostninger	6	-418.425	-225.040
<b>Årets resultat</b>		<b>9.565.088</b>	<b>389.520</b>

**Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.**

## Balance

	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	7	88.500.000	82.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>88.500.000</b>	<b>82.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>88.500.000</b>	<b>82.900.000</b>
Andre tilgodehavender	8	1.729.498	2.334.424
Likvide beholdninger		4.389.489	3.943.163
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.118.987</b>	<b>6.277.587</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>94.618.987</b>	<b>89.177.587</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	36.325.800	38.185.800
Overført overskud eller underskud	10	11.929.739	2.224.776
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>48.255.539</b>	<b>40.410.576</b>
Anden langfristet gæld	11	139.220	139.220
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.160.051	3.104.176
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12	37.861.123	40.369.574
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>41.160.394</b>	<b>43.612.970</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	12	2.786.337	2.769.210
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.860.000	1.860.000
Kreditorer	13	556.717	524.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.203.054</b>	<b>5.154.041</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.363.448</b>	<b>48.767.011</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>94.618.987</b>	<b>89.177.587</b>

Pantsætninger og eventualforpligtigelser fremgår af side 17.

## Pengestrømsopgørelse

	2015	2014
Resultat før afskrivninger	4.670.411	3.485.818
Ændring i nettoaktiver	413.437	-274.839
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>5.083.848</b>	<b>3.210.979</b>
Finansiering ekskl. kommanditister	-615.145	-591.110
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>4.468.703</b>	<b>2.619.869</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.722.347	-2.723.324
Indbetaling fra kommanditister	420.095	277.229
Køb af egne anparter	-24.125	-75.000
Tilbagebetaling egne anparter	164.000	79.000
Tilbagebetaling til kommanditister	-1.860.000	-930.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-4.022.377</b>	<b>-3.372.095</b>
Årets likviditetsvirkning	446.326	-752.226
Likvide midler 01.01.	3.943.163	4.695.389
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b>4.389.489</b>	<b>3.943.163</b>

## Pantsætninger og eventualforpligtelser

### Pantsætninger

	<u>2015</u>
1. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister	<u>6.115.143</u>
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
3. Kommanditisternes resthæftelse på i alt	<u>56.674.200</u>
Ejerpantebrev i selskabets ejendomme, ubehæftet (Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme andrager 88.500.000 kr.)	<u>111.000.000</u>

### 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. 0,87 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 ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 5,00% - 8,00% (gennemsnit 6,13%) og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)*
6,63%	81.800.000	49.062
6,13%	88.500.000	56.973
5,63%	96.300.000	66.181

\* Egenkapital pr. faktisk anpart.

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

Fastsættelse af ejendommenes dagsværdi understøttes af indhentede mægler vurderinger, og det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

#### 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 ejendommenes dagsværdi.

#### Renterisici

Selskabet har realkreditlån på EUR 5,4 mio. kr. med rentetilpasning hvert 3. år.

## Noter

	2015	2014
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Smedeland 26B	3.978.630	3.945.232
Solrød Center	460.819	481.548
Toftegårds Allé 3-13	2.951.545	3.092.260
Tab på lejere	-149.584	-23.772
	<u>7.241.410</u>	<u>7.495.268</u>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-2.687	-5.586
Forsikring	-10.000	-13.724
Vedligeholdelse	-380.216	-1.849.275
Forbrugsafgifter	-591.182	-712.971
Ejendomsadministration	-450.401	-456.319
Serviceaftaler	-13.156	-13.067
Udlejningsomkostninger	-278.106	-176.843
	<u>-1.725.748</u>	<u>-3.227.785</u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-415.554	-414.289
Bestyrelsesvederlag	-186.286	-199.389
Direktionshonorar	-32.025	-32.026
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-7.499	-12.556
Revision	-38.578	-59.090
Advokat	-39.428	0
Konsulentonorar	0	-1.416
Porto m.v.	-25.753	-26.364
Møder og rejser	-53.424	-91.281
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-6.537	-7.741
Inkassoomkostninger, kommanditister	-139.016	-38.300
Diverse administrationsomkostninger	-7.117	-5.179
	<u>-951.217</u>	<u>-887.631</u>
Selskabet har ingen ansatte		

## Noter

		2015	2014
5	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
	Værdiregulering af ejendomme	5.600.000	-2.900.000
	Værdiregulering af realkreditlån	-286.898	28.742
		<b>5.313.102</b>	<b>-2.871.258</b>
6	<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>		
	Renteindtægter, banker	364	3.348
	Kommanditisttilgodehavender 196.720		
	Regulering af hensættelse til tab 0	196.720	109.928
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>197.084</b>	<b>113.276</b>
	Renter, realkreditlån	-609.247	-584.094
	Låneomkostninger	-746	-746
	Renteudgifter, øvrige	-5.516	-9.618
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	0	-43.858
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	0	300.000
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-615.509</b>	<b>-338.316</b>
		<b>-418.425</b>	<b>-225.040</b>
7	<b>Investeringsejendom</b>		
	<b>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.	-4.537.156	-1.637.156
	Årets værdiregulering	5.600.000	-2.900.000
	<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>1.062.844</b>	<b>-4.537.156</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>88.500.000</b>	<b>82.900.000</b>

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2014 er 69.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.627.800 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

## Noter

	2015	2014
<b>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
Årets værdiregulering	-11.000.000	0
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-16.917.118</b>	<b>-5.917.118</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>25.600.000</b>	<b>36.600.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	Ifølge vurdering	8,00%
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2014 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	-477.383
<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. 01.10.2014 er 3.400.000 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.	1.857.345	4.757.345
Årets værdiregulering	16.600.000	-2.900.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>18.457.345</b>	<b>1.857.345</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>58.600.000</b>	<b>42.000.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,00%	5,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2014 er 44.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 10.087.600 kr.		

## Noter

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kommanditister	6.115.143	
	Hensættelse til imødegåelse af tab (Hele tilgodehavendet er forfaldent.)	<u>-4.400.000</u>	1.938.518
	Debitorer	14.355	335.576
	Øvrige tilgodehavender	0	60.330
		<u>1.729.498</u>	<u>2.334.424</u>
<b>9</b>	<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
	Saldo 01.01.	38.185.800	40.045.800
	Årets tilbagebetaling af stamkapital	<u>-1.860.000</u>	<u>-1.860.000</u>
	Saldo 31.12.	<u>36.325.800</u>	<u>38.185.800</u>
	Den hertil svarende stamkapital udgør 930 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>93.000.000</u>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 4,4 mio. kr., jf. note 8 og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 9,8 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 83 stk., svarende til 8,9% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

<b>10</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>		
	Saldo 01.01.	2.224.776	1.831.256
	Tilbagebetaling egne anparter	164.000	79.000
	Køb af egne anparter	-24.125	-75.000
	Overført, jf. resultatdisponeringen	9.565.088	389.520
		<u>11.929.739</u>	<u>2.224.776</u>

## Noter

	2015	2014
<b>11 Anden langfristet gæld</b>		
Kommanditistinds kud opkrævet uden for hæftelse	139.220	139.220
	<u>139.220</u>	<u>139.220</u>
<b>12 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, opr. EUR 671.800 tilpasningslån	3.935.341	4.139.680
Nykredit, opr. EUR 6.718.000 tilpasningslån	36.712.119	38.999.104
	<u>40.647.460</u>	<u>43.138.784</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.786.337	-2.769.210
	<u>37.861.123</u>	<u>40.369.574</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>26.188.405</u>	<u>29.170.862</u>
Nominel restgæld udgør	<u>40.246.044</u>	<u>42.911.526</u>
<b>13 Kreditorer</b>		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	0	13.487
Skyldig merværdiafgift	119.398	225.179
Revisionshonorar, anslået	38.000	56.000
Skyldig A-skat m.m.	64.892	71.836
Mellemregning, lejere	228.551	113.931
Skyldig udlodning	6.488	3.000
Øvrige skyldige omkostninger	99.388	41.398
	<u>556.717</u>	<u>524.831</u>

**Hovedtal pr. anpart**

(1/930)

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	43.452	45.029
Tilbagebetaling egne anparter	176	85
Køb af egne anparter	-26	-81
Tilbagebetaling	-2.000	-2.000
Årets resultat	10.285	419
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>51.887</b>	<b>43.452</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>56.973</b>	<b>47.654</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>95.161</b>	<b>89.140</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	5.022	3.748
Resultat egne anparter	180	139
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	873
Ikke fradragsberettigede omkostninger	149	41
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	212	-201
Regulering af hensættelser på investorerter	0	323
Renteudgifter	-662	-640
Fradragsberettigede låneomkostninger	-55	-55
Valutakursregulering	-121	98
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>4.725</b>	<b>4.326</b>
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.308	-2.308
Installationer 4%	-134	-134
<b>Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.</b>	<b>2.283</b>	<b>1.884</b>
Underskud til fremførsel	-2.283	-1.884
<b>Skattepligtigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2015:</b>		
Akkumuleret underskud 01.01.15	12.753	
Regnskabsåret 2015	-2.283	
	<b>10.470</b>	