

K/S Albatros VIII

CVR-nr. 24 24 80 54

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2015

Dirigent


Morten Bay Brødbæk

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

21. regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 25. marts 2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, side 11-23, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 25. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



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:

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Lejeindtægter	7.601	7.689	7.486	7.625	8.007
Driftsomkostninger	-3.228	-1.524	-1.399	-1.775	-1.770
Bruttoresultat	4.373	6.165	6.087	5.850	6.237
Administrationsomkostninger	-888	-848	-851	-748	-771
Resultat før afskrivninger	3.485	5.317	5.236	5.102	5.466
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	-2.871	25	-7.141	-2.803	-3.062
Resultat af ordinær primær drift	614	5.342	-1.905	2.299	2.404
Øvrige finansielle omkostninger	-225	-765	-970	-1.355	-2.692
Årets resultat	389	4.577	-2.875	944	-288
Balance pr. 31.12 (t.kr.)					
Investeringsejendomme	82.900	85.800	85.800	92.900	95.600
Andre tilgodehavender	2.334	1.917	2.398	3.123	3.751
Likvide beholdninger	3.943	4.695	4.324	7.280	5.542
Aktiver i alt	89.177	92.412	92.522	103.303	104.893
Egenkapital	40.411	41.877	38.073	45.156	47.076
Langfristede gældsforpligtelser	43.613	46.358	49.227	52.173	54.758
Kortfristede gældsforpligtelser	5.153	4.177	5.222	5.974	3.059
Passiver i alt	89.177	92.412	92.522	103.303	104.893
Nøgletal					
Antal anparter	930	930	930	930	930
Egne anparter	-82	-79	-79	-78	-76
Faktisk antal anparter	848	851	851	852	854
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	459	5.378	-3.378	1.108	-337
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	47.654	49.209	44.738	53.000	55.124
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	2.000	1.000	5.000	3.000	0
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Dansk OTC A/S	26.125	23.125	24.125	31.400	37.400

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.

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 m², er bortset fra et butiksejemål på 342 m², udlejet. Ledelsen forventer, at lejemålet er genudlejet i løbet af 2015, idet der udvises en vis interesse fra potentielle lejere.

Ledelsen har i 2014 ikke aktivt forsøgt salg af jendommene i Glostrup, Solrød og Valby, idet markedet ikke har været tilfredsstillende for denne type jendomme.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 389.520 kr. mod et budgetteret overskud på 4.294.000 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende henset til de nuværende markedsforhold.

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 40.410.576 kr. pr. 31. december 2014, svarende til 47.654 pr. anpart (reguleret for egne anparter).

For 2015 forventer ledelsen et resultat på ca. 4,5 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 fortsat undersøge salgsmulighederne for selskabets ejendomme.

Forslag til resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets overskud, 389.520 kr., disponeret således:

Overskudskonto

2014

kr.

389.520

389.520

Til kommanditisterne forslås tilbagebetalt: 930 anparter á 2.000 kr.

1.860.000

Resthæftelsen udgør herefter 58.940 kr. pr. anpart eller i alt 54.814.200 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 ejendommenes 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.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	2	7.495.268	7.579.190
Andre driftsindtægter		105.966	110.231
Driftsomkostninger	3	-3.227.785	-1.524.728
Bruttoresultat		4.373.449	6.164.693
Administrationsomkostninger	4	-887.631	-848.434
Resultat før afskrivninger		3.485.818	5.316.259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-2.871.258	24.980
Resultat af ordinær primær drift		614.560	5.341.239
Øvrige finansielle omkostninger	6	-225.040	-764.705
Årets resultat		389.520	4.576.534

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	82.900.000	85.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		82.900.000	85.800.000
Anlægsaktiver i alt		82.900.000	85.800.000
Andre tilgodehavender	8	2.334.424	1.916.570
Likvide beholdninger		3.943.163	4.695.389
Omsætningsaktiver i alt		6.277.587	6.611.959
Aktiver i alt		89.177.587	92.411.959
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	38.185.800	40.045.800
Overført overskud eller underskud	10	2.224.776	1.831.256
Egenkapital i alt		40.410.576	41.877.056
Anden langfristet gæld	11	139.220	139.220
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		3.104.176	3.046.810
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12	40.369.574	43.172.338
Langfristede gældsforpligtelser i alt		43.612.970	46.358.368
Kortfristet del af langfristet gæld	12	2.769.210	2.775.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.860.000	930.000
Kreditorer	13	524.831	470.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.154.041	4.176.535
Gældsforpligtelser i alt		48.767.011	50.534.903
Passiver i alt		89.177.587	92.411.959

Pantsætninger og eventualforpligtelser fremgår af side 17

Pengestrømsopgørelse

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat før afskrivninger	3.485.818	5.316.259
Ændring i nettoaktiver	-274.839	-142.312
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	3.210.979	5.173.947
Finansiering ekskl. kommanditister	-591.110	-609.587
Pengestrømme fra ordinær drift	2.619.869	4.564.360
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.723.324	-2.809.319
Indbetaling fra kommanditister	277.229	317.995
Køb af egne anparter	-75.000	0
Tilbagebetaling egne anparter	79.000	158.000
Tilbagebetaling til kommanditister	-930.000	-1.860.000
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-3.372.095	-4.193.324
Årets likviditetsvirkning	-752.226	371.036
Likvide midler 01.01.	4.695.389	4.324.353
Likvide midler 31.12.	3.943.163	4.695.389

Pantsætninger og eventualforpligtigelser

Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpantset:

	2014 kr.
1. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister	<u>6.338.518</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 1.938.518 kr.)	
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
3. Kommanditisternes resthæftelse på i alt	<u>54.814.200</u>
Ejerpantebrev i selskabets ejendomme, ubehæftet	<u>111.000.000</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme andrager 82.900.000 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 ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 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 6,79% 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.)
7,29%	77.200.000	40.932
6,79%	82.900.000	47.654
6,29%	89.500.000	55.437

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 ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

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

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 finansmarkedene.

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 5,8 mio. kr. med årlig rentetilpasning.

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2 Lejeindtægter		
Smedeland 26B	3.945.232	3.911.084
Solrød Center	481.548	468.762
Toftegårds Allé 3-13	3.092.260	3.199.344
Tab på lejere	-23.772	0
	<u>7.495.268</u>	<u>7.579.190</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-5.586	-13.101
Forsikring	-13.724	-5.798
Vedligeholdelse	-1.849.275	-529.674
Forbrugsafgifter	-712.971	-392.215
Ejendomsadministration	-456.319	-459.096
Serviceaftaler	-13.067	-12.968
Udlejningsomkostninger	-176.843	-111.876
	<u>-3.227.785</u>	<u>-1.524.728</u>
4 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-414.289	-410.177
Bestyrelsesvederlag	-199.389	-188.307
Direktionshonorar	-32.026	-32.025
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-12.556	-8.735
Revision	-59.090	-55.529
Konsulenthonorar	-1.416	0
Porto m.v.	-26.364	-19.478
Møder og rejser	-91.281	-68.803
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-7.741	-8.241
Inkassoomkostninger, kommanditister	-38.300	-51.927
Diverse administrationsomkostninger	-5.179	-5.212
	<u>-887.631</u>	<u>-848.434</u>
Selskabet har ingen ansatte		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	-2.900.000	0
Værdiregulering af realkreditlån	28.742	24.980
	<u>-2.871.258</u>	<u>24.980</u>
6 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteindtægter, banker	3.348	4.770
Kommanditisttilgodehavender -37.701		
Konstateret tab -152.371		
Regulering af hensættelse til tab 300.000	109.928	-360.118
Finansielle indtægter i alt	<u>113.276</u>	<u>-355.348</u>
Renter, realkreditlån	-584.094	-609.235
Låneomkostninger	-746	0
Renteudgifter, øvrige	-9.618	-5.122
Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-43.858	5.000
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	300.000	200.000
Finansielle omkostninger i alt	<u>-338.316</u>	<u>-409.357</u>
	<u>-225.040</u>	<u>-764.705</u>
7 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01.	87.437.156	87.437.156
Kostpris 31.12.	<u>87.437.156</u>	<u>87.437.156</u>
Værdiregulering 01.01.	-1.637.156	-1.637.156
Årets værdiregulering	-2.900.000	0
Værdiregulering 31.12.	<u>-4.537.156</u>	<u>-1.637.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>82.900.000</u>	<u>85.800.000</u>
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 69.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.627.800 kr.		

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Noter

	2014	2013
7 Smedeland 26B		
Kostpris 01.01.	42.517.118	42.517.118
Kostpris 31.12.	42.517.118	42.517.118
Værdiregulering 01.01.	-5.917.118	-5.917.118
Værdiregulering 31.12.	-5.917.118	-5.917.118
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	36.600.000	36.600.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 22.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.155.600 kr.		
Solrød Center		
Kostpris 01.01.	4.777.383	4.777.383
Kostpris 31.12.	4.777.383	4.777.383
Værdiregulering 01.01.	-477.383	-477.383
Værdiregulering 31.12.	-477.383	-477.383
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	4.300.000	4.300.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	8,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 3.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 384.600 kr.		
Toftegårds Allé 3-13		
Kostpris 01.01.	40.142.655	40.142.655
Kostpris 31.12.	40.142.655	40.142.655
Værdiregulering 01.01.	4.757.345	4.757.345
Årets værdiregulering	-2.900.000	0
Værdiregulering 31.12.	1.857.345	4.757.345
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	42.000.000	44.900.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	5,50%	5,50%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2013 er 44.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 10.087.600 kr.		

Noter

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
8	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos kommanditister	6.338.518	
	Hensættelse til imødegåelse af tab	<u>-4.400.000</u>	1.938.518
	(Hele tilgodehavendet er forfaldent.)		1.849.677
	Debitorer	335.576	15.135
	Forudbetalte omkostninger	0	5.486
	Mellemregning, lejere	0	12.153
	Øvrige tilgodehavender	60.330	34.119
		<u>2.334.424</u>	<u>1.916.570</u>
9	Kontant andel af stamkapitalen		
	Saldo 01.01.	40.045.800	40.975.800
	Årets tilbagebetaling af stamkapital	<u>-1.860.000</u>	<u>-930.000</u>
	Saldo 31.12.	<u>38.185.800</u>	<u>40.045.800</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. 9,4 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 82 stk., svarende til 8,8% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.

Noter

	2014	2013
10 Overført overskud eller underskud		
Saldo 01.01.	1.831.256	-2.903.278
Tilbagebetaling egne anparter	79.000	158.000
Køb af egne anparter	-75.000	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	389.520	4.576.534
	2.224.776	1.831.256
11 Anden langfristet gæld		
Kommanditistinds kud opkrævet uden for hæftelse	139.220	139.220
	139.220	139.220
12 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. EUR 671.800 tilpasningslån	4.139.680	4.350.757
Nykredit, opr. EUR 6.718.000 tilpasningslån	38.999.104	41.597.459
	43.138.784	45.948.216
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.769.210	-2.775.878
	40.369.574	43.172.338
Efter 5 år eller senere forfalder	29.170.862	31.963.029
Nominel restgæld udgør	42.911.526	45.783.798
13 Kreditorer		
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	13.487	7.102
Skyldig merværdiafgift	225.179	264.452
Revisionshonorar, anslået	56.000	52.100
Skyldig A-skat m.m.	71.836	73.989
Mellemregning, lejere	113.931	0
Skyldig udlodning	3.000	0
Øvrige skyldige omkostninger	41.398	73.014
	524.831	470.657

Hovedtal pr. anpart

(1/930)

	2014 kr.	2013 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	45.029	40.938
Tilbagebetaling egne anparter	85	170
Køb af egne anparter	-81	0
Tilbagebetaling	-2.000	-1.000
Årets resultat	419	4.921
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	43.452	45.029
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	47.654	49.209
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	89.140	92.258
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	3.748	5.716
Resultat egne anparter	139	113
Vedligeholdelse anset for forbedring - renovering	334	0
Vedligeholdelse anset for forbedring - udskiftning vinduer og døre	539	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	41	0
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	-201	48
Regulering af hensættelser på investorerter	323	-430
Renteudgifter	-640	-660
Fradragsberettigede låneomkostninger	-55	-54
Valutakursregulering	98	0
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	4.326	4.733
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.298	-2.298
Installationer 4%	-10	-10
Straksafskrivninger	-134	-134
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	1.884	2.291
Anvendt fremført underskud	-1.884	-2.291
Skattepligtigt resultat	0	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2014:		
Akkumuleret underskud 01.01.14	14.637	
Regnskabsåret 2014	-1.884	
	12.753	