

K/S Albatros VIII

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 24 24 80 54

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinaere generalforsamling den 27. april 2017

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	9
Ledelsesberetning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	17
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	18
Noter	19
Hovedtal pr. anpart	24

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Albatros VIII
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 24 24 80 54
Hjemstedskommune: Holstebro
23. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

Komplementarens bestyrelse

Henrik Pedersen, formand
Mogens Buschard
Bjarne Thomsen
Martin Jørgensen
Henning Foldager

Komplementarens direktion

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. marts 2017

Som komplementar

Komplementarselskabet Albatros VIII ApS

Direktion

Morten Bay Brødbæk

Bestyrelse

Henrik Pedersen
formand

Mogens Buschard

Bjarne Thomsen

Martin Jørgensen

Henning Foldager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Albatros VIII

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albatros VIII for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

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.

Aarhus, den 22. marts 2017

Deloitte

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:

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatopgørelse (t.kr.)					
Lejeindtægter	5.684	7.347	7.601	7.689	7.486
Driftsomkostninger	-1.730	-1.726	-3.228	-1.524	-1.399
Bruttoresultat	3.954	5.621	4.373	6.165	6.087
Administrationsomkostninger	-887	-951	-888	-848	-851
Resultat før afskrivninger	3.067	4.670	3.485	5.317	5.236
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	7.795	5.313	-2.871	25	-7.141
Resultat af ordinær primær drift	10.862	9.983	614	5.342	-1.905
Øvrige finansielle omkostninger	2.546	-418	-225	-765	-970
Årets resultat	13.408	9.565	389	4.577	-2.875
	2016	2015	2014	2013	2012
Balance pr. 31.12 (t.kr.)					
Investeringsejendomme	70.450	88.500	82.900	85.800	85.800
Andre tilgodehavender	2.812	1.730	2.334	1.917	2.398
Likvide beholdninger	7.074	4.389	3.943	4.695	4.324
Aktiver i alt	80.336	94.619	89.177	92.412	92.522
Egenkapital	3.455	48.256	40.411	41.877	38.073
Langfristede gældsforpligtelser	36.061	41.160	43.613	46.358	49.227
Kortfristede gældsforpligtelser	40.820	5.203	5.153	4.177	5.222
Passiver i alt	80.336	94.619	89.177	92.412	92.522
	2016	2015	2014	2013	2012
Nøgletal					
Antal anparter	930	930	930	930	930
Egne anparter	-83	-83	-82	-79	-79
Faktisk antal anparter	847	847	848	851	851
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	15.830	11.293	459	5.378	-3.378
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	4.079	56.973	47.654	49.209	44.738
Tilbagebetaling pr. anpart (kr.)	27.000	2.000	2.000	1.000	5.000
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge OTC- listen	24.125	24.125	26.125	23.125	24.125

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet ejer og udlejer to erhvervsjendomme i Danmark beliggende i henholdsvis Solrød og Valby. En nærmere beskrivelse af de enkelte jendomme kan findes på www.difko.dk.

Driften af selskabets jendomme har været tilfredsstillende, og ejendommene har været fuldt udlejet hele året.

Selskabet har solgt ejendommen i Glostrup med overdragelse pr. 1. juli 2016.

Selskabet har indgået aftale om salg af ejendommen i Solrød med overdragelse pr. 1. marts 2017 og ejendommen i Valby med overdragelse pr. 23. marts 2017.

Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 13.408.521 kr. mod et budgetteret overskud på 5.200.000 kr.

Årets resultat er påvirket positivt med 7.795.000 kr. af værdiregulering af selskabets jendomme, jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsen har besluttet at foretage en tilbagebetaling på 40.000 kr. pr. anpart efter selskabets generalforsamling. For de kommanditister, der har gæld til selskabet, vil der ske modregning.

Egenkapitalen udgør herefter 3.455.060 kr. pr. 31. december 2016.

For 2017 forventer ledelsen et resultat på ca. -1,5 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

Som følge af salgene af ejendommene vil selskabet blive likvideret i løbet af 2017.

Forslag til resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets overskud, 13.408.521 kr., disponeret således:

	2016
	kr.
Overskudskonto	13.408.521
	13.408.521
Til kommanditisterne tilbagebetales/udloddet: 930 anparters á 40.000 kr.	37.200.000
Resthæftelsen udgør herefter 100.000 kr. pr. anpart eller i alt 93.000.000 kr.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investerings-ejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Årsregnskabet er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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:

Investeringsjendomme

Ejendomme 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 amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilbagebetaling af stamkapital og udlodning for regnskabsåret

Tilbagebetaling af stamkapital og udlodning 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 med fradrag kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	1	5.617.937	7.241.410
Andre driftsindtægter		66.419	105.966
Driftsomkostninger	2	-1.730.124	-1.725.748
Bruttoresultat		3.954.232	5.621.628
Administrationsomkostninger	3	-886.915	-951.217
Resultat før afskrivninger		3.067.317	4.670.411
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	7.795.140	5.425.843
Resultat af ordinær primær drift		10.862.457	10.096.254
Øvrige finansielle omkostninger	5	2.546.064	-531.166
Årets resultat		13.408.521	9.565.088

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	70.450.000	88.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		70.450.000	88.500.000
Anlægsaktiver i alt		70.450.000	88.500.000
Andre tilgodehavender	7	2.812.675	1.729.498
Likvide beholdninger		7.073.879	4.389.489
Omsætningsaktiver i alt		9.886.554	6.118.987
Aktiver i alt		80.336.554	94.618.987
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	8	0	36.325.800
Overført overskud eller underskud	9	3.455.060	11.929.739
Egenkapital i alt		3.455.060	48.255.539
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		1.160.012	3.160.051
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10	34.901.054	37.861.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.061.066	41.021.174
Kortfristet del af langfristet gæld	10	2.788.400	2.786.337
Skyldig udlodning		37.200.000	1.860.000
Kreditorer	11	832.028	695.937
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.820.428	5.342.274
Gældsforpligtelser i alt		76.881.494	46.363.448
Passiver i alt		80.336.554	94.618.987

Pantsætninger og eventualforpligtigelser fremgår af side 18.

Pengestrømsopgørelse

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat før afskrivninger	3.067.317	4.670.411
Regulering af hensættelse til tab	-200.000	0
Ændring i nettoaktiver	83.271	552.657
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.950.588	5.223.068
Finansiering ekskl. kommanditister	-503.787	-615.145
Pengestrømme fra ordinær drift	2.446.801	4.607.923
Investeringsaktiviteter		
Afgang ejendomme	25.845.140	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	25.845.140	0
Finansieringsaktiviteter		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-4.786.420	-2.861.567
Indbetaling fra kommanditister	2.047.869	420.095
Køb af egne anparter	0	-24.125
Tilbagebetaling egne anparter	2.241.000	164.000
Tilbagebetaling til kommanditister	-25.110.000	-1.860.000
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter	-25.607.551	-4.161.597
Årets likviditetsvirkning	2.684.390	446.326
Likvide midler 01.01.	4.389.489	3.943.163
Likvide midler 31.12.	7.073.879	4.389.489

Pantsætninger og eventualforpligtelser

Pantsætninger

	<u>2016</u>
1. Det under note 7 anførte tilgodehavende hos kommanditister	<u>4.145.500</u>
2. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer	
3. Kommanditisternes resthæftelse på i alt	<u>79.924.200</u>
Ejerpantebrev i selskabets ejendomme, ubehæftet	<u>51.000.000</u>
(Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme andrager 70.450.000 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. 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

	2016	2015
1 Lejeindtægter		
Smedeland 26B	1.998.039	3.978.630
Solrød Center	475.349	460.819
Toftegårds Allé 3-13	3.210.834	2.951.545
Tab på lejere	-66.285	-149.584
	5.617.937	7.241.410
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	-4.014	-2.687
Forsikring	-21.740	-10.000
Vedligeholdelse	-653.947	-380.216
Forbrugsafgifter	-546.833	-591.182
Ejendomsadministration	-370.575	-450.401
Serviceaftaler	-13.236	-13.156
Udlejningsomkostninger	-119.779	-278.106
	-1.730.124	-1.725.748
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-508.456	-415.554
Bestyrelsesvederlag	-194.549	-186.286
Direktionshonorar	-33.000	-32.025
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-4.193	-7.499
Revision	-68.000	-38.578
Advokat	-33.440	-39.428
Porto m.v.	-92.653	-25.753
Møder og rejser	-76.466	-53.424
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-6.718	-6.537
Inkassoomkostninger, kommanditister	-40.825	
Regulering af hensættelse til tab	200.000	159.175
Diverse administrationsomkostninger	-28.615	-7.117
	-886.915	-951.217
Selskabet har ingen ansatte		

Noter

	2016	2015
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendomme	7.795.140	5.600.000
Værdiregulering af realkreditlån	0	-174.157
	7.795.140	5.425.843
5 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteindtægter, banker	0	364
Valutakursregulering, gæld	141.011	-112.741
Amortisering, prioritetsgæld	30.614	0
Kommanditisttilgodehavender	49.226	
Regulering af hensættelse til tab	2.800.000	2.849.226
Renteindtægter, i øvrigt	74.328	0
Finansielle indtægter i alt	3.095.179	84.343
Renter, realkreditlån	-569.448	-609.247
Låneomkostninger	0	-746
Renteudgifter, øvrige	-8.667	-5.516
Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	29.000	0
Finansielle omkostninger i alt	-549.115	-615.509
	2.546.064	-531.166
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 01.01.	87.437.156	87.437.156
Årets afgang	-42.517.118	0
Kostpris 31.12.	44.920.038	87.437.156
Værdiregulering 01.01.	1.062.844	-4.537.156
Årets afgang	16.671.978	0
Årets værdiregulering	7.795.140	5.600.000
Værdiregulering 31.12.	25.529.962	1.062.844
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	70.450.000	88.500.000

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2014 er 47.400.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 10.472.200 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Smedeland 26B		
Kostpris 01.01.	42.517.118	42.517.118
Årets afgang	-42.517.118	0
Kostpris 31.12.	0	42.517.118
Værdiregulering 01.01.	-16.917.118	-5.917.118
Årets afgang	16.671.978	0
Årets værdiregulering	245.140	-11.000.000
Værdiregulering 31.12.	0	-16.917.118
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	25.600.000
		8,00%
Ejendommen er solgt pr. 1. juli 2016.		
Solrød Center 26 og 32		
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
Årets værdiregulering	-450.000	0
Værdiregulering 31.12.	-927.383	-477.383
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	3.850.000	4.300.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		8,00%
Ejendommen er solgt pr. 1. marts 2017, og værdien er sat til salgsprisen.		
Toftegårds Allé 5-9		
Kostpris 01.01.	40.142.655	40.142.655
Kostpris 31.12.	40.142.655	40.142.655
Værdiregulering 01.01.	18.457.345	1.857.345
Årets værdiregulering	8.000.000	16.600.000
Værdiregulering 31.12.	26.457.345	18.457.345
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	66.600.000	58.600.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		5,00%
Ejendommen er solgt pr. 23. marts 2017, og værdien er sat til salgsprisen.		

Noter

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
7	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos kommanditister	4.145.500	
	Hensættelse til imødegåelse af tab (Hele tilgodehavendet er forfaldent.)	<u>-1.400.000</u>	1.715.143
	Debitorer	43.765	14.355
	Forudbetalte omkostninger	4.808	0
	Øvrige tilgodehavender	18.602	0
		<u>2.812.675</u>	<u>1.729.498</u>
8	Kontant andel af stamkapitalen		
	Saldo 01.01.	36.325.800	38.185.800
	Årets tilbagebetaling af stamkapital	<u>-36.325.800</u>	<u>-1.860.000</u>
	Saldo 31.12.	<u>0</u>	<u>36.325.800</u>
	Den hertil svarende stamkapital udgør 930 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>93.000.000</u>	
	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.		
9	Overført overskud eller underskud		
	Saldo 01.01.	11.929.739	2.224.776
	Tilbagebetaling egne anparter	2.241.000	164.000
	Køb af egne anparter	0	-24.125
	Resultatudlodning	-24.124.200	0
	Overført, jf. resultatdisponeringen	13.408.521	9.565.088
		<u>3.455.060</u>	<u>11.929.739</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
10 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, opr. EUR 671.800 tilpasningslån	3.657.065	3.935.341
Nykredit, opr. EUR 6.718.000 tilpasningslån	34.032.389	36.712.119
	<u>37.689.454</u>	<u>40.647.460</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.788.400	-2.786.337
	<u>34.901.054</u>	<u>37.861.123</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>23.251.060</u>	<u>26.188.405</u>
Nominel restgæld udgør	<u>37.318.652</u>	<u>40.246.044</u>
11 Kreditorer		
Kommanditistindskud opkrævet uden for hæftelse	139.220	139.220
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	598	0
Skyldig merværdiafgift	5.701	119.398
Revisionshonorar, anslået	40.000	38.000
Skyldig A-skat m.m.	69.334	64.892
Mellemregning, lejere	70.289	228.551
Skyldig udlodning	6.488	6.488
Øvrige skyldige omkostninger	500.399	99.388
	<u>832.028</u>	<u>695.937</u>

Hovedtal pr. anpart

(1/930)

	2016 kr.	2015 kr.
Udvikling i egenkapital		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	51.887	43.452
Tilbagebetaling egne anparter	2.410	176
Køb af egne anparter	0	-26
Tilbagebetaling	-65.000	-2.000
Årets resultat	14.418	10.285
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo	3.715	51.887
Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter	4.079	56.973
Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	75.753	95.161
Skattemæssig opgørelse		
Resultat før værdiregulering og finansiering	3.298	5.022
Resultat egne anparter	1.752	180
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	-171	149
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	133	212
Regulering af hensættelser på investorerter	3.011	0
Renteudgifter	-590	-662
Fradragsberettigede låneomkostninger	-55	-55
Valutakursregulering	152	-121
Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger	7.530	4.725
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-630	-2.308
Installationer 4%	-134	-134
Genvundne afskrivninger ved salg af Smedeland	15.436	0
Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.	22.202	2.283
Anvendt fremført underskud	-10.470	-2.283
Skattepligtigt resultat	11.732	0
Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2016:		
Akkumuleret underskud 01.01.15	10.470	
Regnskabsåret 2015	-10.470	
	0	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Foldager

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 194.182.239.118

2017-05-02 13:10:32Z

NEM ID 

ADM - Morten Bay Brødbæk

Direktør

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

2017-05-02 13:14:53Z

NEM ID 

Martin Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-664831443081

IP: 193.106.121.132

2017-05-02 13:17:05Z

NEM ID 

Bjarne Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-983398195366

IP: 87.128.103.202

2017-05-02 15:32:58Z

NEM ID 

Mogens Stig Buschard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947596395470

IP: 176.22.108.133

2017-05-02 18:39:23Z

NEM ID 

Henrik Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-175322906831

IP: 87.56.72.30

2017-05-08 10:27:26Z

NEM ID 

Jens Lauridsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:84811611

IP: 83.151.131.196

2017-05-08 12:00:12Z

NEM ID 

Torben Aunbøl

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-771513158502

IP: 83.151.131.196

2017-05-09 06:43:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U3VFB-KMQ52-0WCZ0-453QY-07AKY-G8WEW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Foldager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 194.182.239.118

2017-05-09 06:47:28Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>