

**K/S Hering-Roskilde**  
Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 20 85 06

**Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. maj 2017

---

**Birgitte Aaslyng**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Herning-Roskilde c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
	CVR-nr.: 29 20 85 06 Stiftet: 20. december 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Søndergaard Kaysen Peder Christian Engelbrecht Pedersen Martin Krab Schou
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-0900 København C CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledespåtegning

Komplementaren aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Herning-Roskilde. Komplementaren erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2017

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jesper Søndergaard Kaysen

\_\_\_\_\_  
Peder Christian Engelbrecht  
Pedersen

\_\_\_\_\_  
Martin Krab Schou

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Herning-Roskilde

### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning-Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i 2015 modtaget erstatning for brud af kontrakt. Selskabet har valgt at periodisere den modtagne erstatning over den periode, som erstatningen dækker, hvilket betyder, at selskabet i 2016 har indtægtsført 1.166.542 kr. og der er pr. 31. december 2016 passiveret periodeafgrænsningsposter for 3.472.154 kr. Det er vores opfattelse, at erstatningen skulle have været indtægtsført fuldt ud i 2015, da vi vurderer, at selskabet har erhvervet endelig ret til erstatningen i 2015 uden forpligtelser over for den tidligere lejer, herunder at selskabet er berettiget til at udleje til anden side, hvilken ret er blevet udnyttet i slutningen af 2015. Vi tager derfor forbehold for indtægtsføring af 1.166.542 kr. i 2016, og er af den opfattelse, at egenkapitalen pr. 31. december 2016 er undervurderet med 3.472.154 kr.

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 med forbehold.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital pr. 31. december 2016 – også efter indtægtsføring af den periodeafgrænsningspost på DKK 3.472.154, der er angivet i ovenstående afsnit om forbehold.

Vi henviser herudover til note 1; afsnittet "Usikkerhed ved going concern", hvor det fremgår, at der er indgået ny aftale med selskabets finansieringskilder, som gælder til og med 1. kvartal 2018, således at selskabet kan fortsætte driften minimum indtil den 1. kvartal 2018. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 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 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 revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

København, den 11. maj 2017

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Kim Takata Mücke  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 1104 B og 1164 Herning Bygrunde, beliggende Vestergade 24, 7400 Herning samt Matr. nr. 78 C Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Industrivej 29 D, 4000 Roskilde

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet, hvis der ses bort fra dagsværdireguleringer.

Ejendommen i Roskilde er sat til salg, og forventes at blive solgt i 2017.

Der er indgået aftale med selskabets finansieringskilder, der er gældende frem til og med 1. kvartal 2018.

Hovedparten af det tidligere Fitness.dk lejemål er udlejet til et andet fitnesscenter, som flyttede ind ultimo 2015. Den resterende del af lejemålet er i 2016 blevet udlejet til et fitness/pooldance center.

Lejer Sanistål på ejendommen i Roskilde har forlænget lejekontrakten til 31. december 2021.

For 2017 forventes der et mindre negativt resultat, som følge af yderligere vedligeholdelse af ejendommen i Herning.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herning-Roskilde for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

K/S Herning-Roskilde har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Herning-Roskilde anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret i sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af forpligtelser.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes skønnede handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>821.074</b>	<b>-382.751</b>
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	0	167.283
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>821.074</b>	<b>-215.468</b>
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.047.005	-1.232.990
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-225.931</b>	<b>-1.448.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-225.931	-1.448.458
<b>I alt</b> .....		<b>-225.931</b>	<b>-1.448.458</b>

## Balance 31. december

Aktiver	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme.....		25.500.000	25.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	4	<b>25.500.000</b>	<b>25.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>25.500.000</b>	<b>25.500.000</b>
Tilgodehavende investorindskud.....		37.375	1.238.313
Andre tilgodehavender.....		54.236	333.052
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>91.611</b>	<b>1.571.365</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>294.997</b>	<b>744.586</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>386.608</b>	<b>2.315.951</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>25.886.608</b>	<b>27.815.951</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Indskud kommanditister.....		14.603.210	14.203.210
Overført resultat.....		-20.188.235	-19.962.304
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>-5.585.025</b>	<b>-5.759.094</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	6	22.399.833	9.154.763
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.399.833</b>	<b>9.154.763</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	4.782.924	18.885.038
Anden gæld.....		816.722	896.548
Periodeafgrænsningsposter.....		3.472.154	4.638.696
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.071.800</b>	<b>24.420.282</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>31.471.633</b>	<b>33.575.045</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>25.886.608</b>	<b>27.815.951</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 <b>7</b>		
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>8</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det danske ejendomsmarked.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til DKK 25,5 mio. pr. 31. december 2016, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 6,25%.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normalbudget, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration. Herudover er inddraget vurdering af mægler vedrørende den ene af selskabets ejendom.

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i note 5.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

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

## Noter

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme, risikoen for renteændringer mv., samt investorenes mulighed for, fortsat at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er indgået ny aftale med selskabets finansieringskilder, som er gældende frem til og med 1. kvartal 2018.

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket primært skyldes tidligere års nedskrivning af dagsværdien af ejendommen. Selskabets likviditetsmæssige situation er dog ikke påvirket heraf, og likviditeten til gennemførelse af selskabets drift for det kommende år forventes sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetalinger.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2017 på TDKK 350.

## Noter

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	0	167.283
	<b>0</b>	<b>167.283</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Amortisering, gæld.....	125.356	0
Renteomkostninger i øvrigt.....	921.649	1.232.990
	<b>1.047.005</b>	<b>1.232.990</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2016.....		40.587.217
Tilgang.....		0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>40.587.217</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-15.087.217
Årets værdireguleringer.....		0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-15.087.217</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>25.500.000</b>
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	6,25	6,25
Forskel i ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK ved brug af andet afkastkrav:		
+0,5%	-2.078	
-0,5%	1.996	

## Noter

### 5 Egenkapital

	1/1-16 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-16 DKK
Kommanditist kapital.....	10.000	0	0	10.000
Indbetalt.....	14.193.210	400.000	0	14.593.210
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>14.203.210</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>14.603.210</b>
Overført resultat.....	-19.962.304	0	-225.931	-20.188.235
<b>I alt.....</b>	<b>-5.759.094</b>	<b>400.000</b>	<b>-225.931</b>	<b>-5.585.025</b>

Der er udstedt 1000 andele af DKK 10.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Efter 5 år.....	19.621.164	6.475.366
Mellem 1 og 5 år.....	2.778.669	2.804.753
<b>Langfristet del.....</b>	<b>22.399.833</b>	<b>9.280.119</b>
Indenfor 1 år.....	4.782.924	18.885.038
	<b>27.182.757</b>	<b>28.165.157</b>
Regulering 1. januar 2016.....	-125.356	-20.682
Årets regulering, netto.....	125.356	-104.674
<b>Regulering 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>-125.356</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>27.182.757</b>	<b>28.039.801</b>

## 7 Eventualposter mv.

### **Kontraktlige forpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 100 eksklusiv moms.

Kommanditselskabet har endvidere indgået ejendomsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 60 eksklusiv moms.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 27.183 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 25.500, samt transport i lejeindtægter.

Herudover er der til sikkerhed for bankgæld afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditisterne.

Endvidere har kommanditisterne overfor 2. prioriteten afgivet selvskyldnerkaution på 125% af restgælden, svarende pr. 31. december 2016 til TDKK 4,1 pr. andel.