

# **K/S TORVESTRÆDET ALLERØD**

Charlottenlund Stationsplads 2  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**12/04/2016**

---

**Per Solberg Hansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 11 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S TORVESTRÆDET ALLERØD  
Charlottenlund Stationsplads 2  
2920 Charlottenlund

Telefonnummer: 35381901

CVR-nr: 26254299

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner  
Kostskolevej 5-7  
2880 Bagsværd  
DK Danmark  
CVR-nr: 18897385  
P-enhed: 1003598782

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2015 for perioden 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/03/2016

## Bestyrelse

Mads Melsen Kronborg

Jørgen Vieth

Mogens Bjørn Jacobsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S TORVESTRÆDET ALLERØD

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S TORVESTRÆDET ALLERØD for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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.

## **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 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Bagsværd, 31/03/2016

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner  
CVR: 18897385

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 3.550.057, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser herefter en egenkapital på kr. 8.208.509.

Årets resultat anses som meget tilfredsstillende for så vidt angår driften af ejendommen, men har herudover været påvirket af udviklingen i dagsværdi af de finansielle forpligtelser.

### *Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling*

Der henvises til note 11 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### *Usædvanlige forhold*

Årsregnskabet for 2015 har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## *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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### *Lejeindtægter*

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### *Driftsomkostninger*

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

### *Administrationsomkostninger*

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

### *Værdireguleringer*

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme og tilhørende finansielle forpligtelser.

### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.



## Balance

Balancen opstilles i kontoform.

### *Investeringsjendom*

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med baggrund i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### *Finansielle gældsforpligtelser*

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### *Skat*

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### *Resultatfordeling og andel i egenkapital*

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning .....   | 1    | 3.436.763        | 3.413.223        |
| Ejendomsomkostninger .....   | 2    | -327.937         | -205.240         |
| Administrationsomkostninger .....                                  | 3    | -202.842         | -244.439         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                 |      | 2.099.700        | -452.800         |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme ..... |      | 219.259          | -1.286.738       |
| <b>Bruttoresultat .....</b>  |      | <b>5.224.943</b> | <b>1.224.006</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                      |      | <b>5.224.943</b> | <b>1.224.006</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                  | 4    | 78               | 1.103            |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                              | 5    | -1.674.964       | -1.753.514       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                            |      | <b>3.550.057</b> | <b>-528.405</b>  |
| Ekstraordinære indtægter .....                                     |      | 0                | 0                |
| Ekstraordinære omkostninger .....                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                      |      | <b>3.550.057</b> | <b>-528.405</b>  |
| Skat af årets resultat .....                                       |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat .....</b>  |      | <b>3.550.057</b> | <b>-528.405</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                             |      |                  |                  |
| Overført resultat .....  |      | 3.550.057        | -528.405         |
| <b>I alt .....</b>   |      | <b>3.550.057</b> | <b>-528.405</b>  |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|   | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |          | 56.086.900        | 53.987.200        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>6</b> | <b>56.086.900</b> | <b>53.987.200</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |          | <b>56.086.900</b> | <b>53.987.200</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 | 7        | 43.738            | 79.468            |
| Periodeafgrænsningsposter .....             |          | 29.982            | 29.276            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |          | <b>73.720</b>     | <b>108.744</b>    |
| Likvide beholdninger .....                  |          | 0                 | 785.372           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>73.720</b>     | <b>894.116</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |          | <b>56.160.620</b> | <b>54.881.316</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 8        | 1.575.035         | 1.575.035         |
| Overført resultat .....  |          | 6.633.474         | 3.083.417         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |          | <b>8.208.509</b>  | <b>4.658.452</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 42.330.479        | 42.549.738        |
| Gæld til banker .....  |          | 2.500.000         | 4.000.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>9</b> | <b>44.830.479</b> | <b>46.549.738</b> |
| Gæld til banker .....  |          | 1.051.329         | 1.707.654         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... | 10       | 2.070.303         | 1.965.472         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |          | <b>3.121.632</b>  | <b>3.673.126</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>47.952.111</b> | <b>50.222.864</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>56.160.620</b> | <b>54.881.316</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 1.575.035                                      | 3.083.417                            | 4.658.452            |
| Årets resultat .....      |  | 3.550.057                            | 3.550.057            |
| Egenkapital, ultimo ..... | 1.575.035                                      | 6.633.474                            | 8.208.509            |

# Noter

## 1. Nettoomsætning

|                             | <b>2015</b>      | <b>2014</b>  |
|-----------------------------|------------------|--------------|
|                             | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| Lejeindtægt m.v.            | 3.436.763        | 3.428        |
| Midlertidig lejenedsættelse | 0                | -15          |
|                             | <u>3.436.763</u> | <u>3.413</u> |

## 2. Ejendomsomkostninger

|  | <b>2015</b>    | <b>2014</b>  |
|--|----------------|--------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| Vedligeholdelse af ejendommen            | 89.501         | 39           |
| Arkitekt og byggestyring                 | 0              | 7            |
| Markedsføringstilskud lejere             | 97.000         | -            |
| Istandsættelse ifm. nye lejeaftaler m.v. | 0              | 93           |
| Varme og el, tomgang 2014                | 32.254         | 9            |
| Varme og el, tomgang 2015                | 47.208         | -            |
| Ejendomsadministration                   | 48.276         | 47           |
| Advokat                                  | 0              | 3            |
| Lejeemner, lokalebasen                   | 2.475          | -            |
| Generalforsamling og møder               | 5.607          | 5            |
| Kontorartikler, gebyrer m.v.             | 5.616          | 2            |
|  | <u>202.842</u> | <u>205</u>   |

### 3. Administrationsomkostninger

|   | <b>2015</b>    | <b>2014</b>  |
|---|----------------|--------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>t.kr.</b> |
| Selskabsadministration                          | 33.348         | 32           |
| Revision og regnskabsmæssig assistance m.v.     | 39.000         | 39           |
| Revisor, generalforsamling og særlig assistance | 14.050         | 7            |
| Forsikring                                      | 5.000          | 5            |
| Assistance, strategi                            | 12.500         | 13           |
| Assistance, budget                              | 12.500         | 12           |
| Konsulenthonorarer                              | 75.000         | 75           |
| Ej refunderet momsdel                           | 11.444         | 11           |
| Omkostninger ved låneoptagelse                  | 0              | 50           |
|   | <b>327.937</b> | <b>205</b>   |

### 4. Andre finansielle indtægter

|                        | <b>2015</b> | <b>2014</b>  |
|------------------------|-------------|--------------|
|                        | <b>kr.</b>  | <b>t.kr.</b> |
| Danske Bank 3170670876 | 78          | 1            |
|                        | <b>78</b>   | <b>1</b>     |

### 5. Øvrige finansielle omkostninger

|                                 | <b>2015</b>      | <b>2014</b>  |
|---------------------------------|------------------|--------------|
|                                 | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b> |
| Danske Bank 3170670876          | 0                | 3            |
| Danske Bank 11336507            | 283.177          | 432          |
| Renter/bidrag RealkreditDanmark | 1.386.932        | 1.314        |
| Renter tilknyttede selskaber    | 4.855            | 5            |
|                                 | <b>1.674.964</b> | <b>1.754</b> |

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

|   | 2015<br>kr.       | 2014<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>Anskaffelsessum</b>  |                   |               |
| Saldo pr. 1. januar 2015  | 44.914.006        | 44.914        |
| Tilgang i årets løb   | 0                 | 0             |
| Afgang i årets løb  | 0                 | -             |
| <b>Saldo pr. 31. december 2015</b>  | <b>44.914.006</b> | <b>44.914</b> |
| <b>Op-/nedskrivninger</b>   |                   |               |
| Saldo pr. 1. januar 2015  | 9.073.194         | 9.526         |
| Årets regulering  | 2.099.700         | -453          |
| <b>Op-/nedskrivninger pr. 31. december 2015</b>   | <b>11.172.894</b> | <b>9.073</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015</b>  | <b>56.086.900</b> | <b>53.987</b> |
| <b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt</b> | <b>5,75%</b>      | <b>6,25%</b>  |

Offentlige ejendomsvurderinger 2014 kr. 27.650.000,  
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

## 7. Andre tilgodehavender

|                                     | 2015<br>kr.   | 2014<br>t.kr. |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Restancer, lejer                    | 43.738        | -             |
| Fællesregnskab                      | -             | 10            |
| Kælderleje, opkræves lejer i nyt år | -             | 6             |
| Elafregning, tomgang                | -             | 31            |
| Mellemværende med administrator     | -             | 15            |
| Varmeregnskab 2013/14               | -             | 18            |
|                                     | <b>43.738</b> | <b>80</b>     |

## 8. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.



## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                                   | 2015<br>kr.       | 2014<br>t.kr. |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Prioritetsgæld</b>             |                   |               |
| RealkreditDanmark                 | 41.263.000        | 41.263        |
|                                   | <u>41.263.000</u> | <u>41.263</u> |
| Kursregulering primo              | 1.286.738         | -             |
| Årets regulering                  | -219.259          | 1.287         |
| <b>Kursregulering ultimo</b>      | <u>1.067.479</u>  | <u>1.287</u>  |
| Prioritetsgæld, kursreguleret     | 42.330.479        | 42.550        |
| Heraf kortfristet del             | 0                 | -             |
| <b>Langfristet prioritetsgæld</b> | <u>42.330.479</u> | <u>42.550</u> |

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 35.296 efter mere end 5 år.

### Bankgæld

Kreditaftale indgået i 2013 nedskrives med mio. kr. 1,5 hvert år. Kreditaftalen vil således være bortfaldet medio 2018.

Der er pr. 31. december 2015 en trækingsret på mio. kr. 4,0, hvor der er anvendt mio kr. 3,5.

## 10. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

|                                      | 2015<br>kr.      | 2014<br>t.kr. |
|--------------------------------------|------------------|---------------|
| Mellemværende komplementar           | 124.519          | 124           |
| Mellemværende administrator          | 278              | -             |
| Lejere, indbetalt for meget          | 11.903           | -             |
| Deposita                             | 1.366.364        | 1.354         |
| Momsafregning                        | 329.797          | 343           |
| Fællesregnskab 2015                  | 93.545           | 62            |
| Varmeregnskab nyt varmeår            | 21.974           | 9             |
| Henlæggelse til varmeanlæg           | 4.794            | 12            |
| Honorar varmeregnskaber 2014 og 2015 | 5.964            | -             |
| Afsat revisor                        | 39.000           | 39            |
| Skyldige omkostninger                | 72.165           | 22            |
|                                      | <u>2.070.303</u> | <u>1.965</u>  |

## 11. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort af selskabets ledelse på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger, samt udarbejdet budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,75%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

| Afkastkrav | Værdi af ejendom(kr.) | Egenkapital (kr.) |
|------------|-----------------------|-------------------|
| +0,25%     | 53.750.000            | 5.871.609         |
| Uændret    | 56.086.900            | 8.208.509         |
| -0,25%     | 58.636.300            | 10.757.909        |

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

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

## 12. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

## 13. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 41.263.000 i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10 for i alt kr. 23.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

#### **14. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår**

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemværende med Torvestrædet 3-10 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.