

K/S Center Syd / Sundsvall

CVR-nr. 26 79 98 72

Årsrapport

2017

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 2/3 2018.



Claus Melson
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten og koncernregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Center Syd / Sundsvall.

Årsrapporten og koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

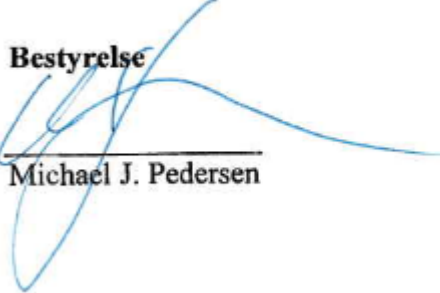
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet og koncernregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten og koncernregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. februar 2018.

Bestyrelse



Michael J. Pedersen

Arne Graae Jensen

John Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kommanditisterne i K/S Center Syd / Sundsvall.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for K/S Center Syd / Sundsvall for året 1. januar - 31. december 2017, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og koncernregnskabet". 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 og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og koncernregnskabet, 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 og koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet og koncernregnskabet

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 og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet, 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 og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet, 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.

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 og koncernregnskabet 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 koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. februar 2018.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 28.379

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Center Syd / Sundsvall Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 79 98 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall
Bestyrelse	Michael J. Pedersen Arne Graae Jensen John Olsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2017, udviser et underskud på kr. -151.298, hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -3.048.568, hvilket anses for ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer og valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 1.953.389.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 9,43% er dagsværdien for ejendomme 22,0 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -0,6 mio. kr. og ca. 0,6 mio. kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Center Syd / Sundsvall er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter de 100% ejede selskaber K/S Formansvagen 24 B, Sundsvall og Komplementarselskabet Formansvagen 24 B, Sundsvall ApS. Ved konsolideringen foretages eliminerings af koncerninterne ejerandele og interne mellemværender. Moderselskabets kapitalandele i de tilknyttede selskaber udlignes med datterselskabernes regnskabsmæssige indre værdi.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Kapitalandele i tilknyttede selskaber

Kapitalandelene ansættes efter den indre værdis metode. Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi ansættes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos dette selskab nedskrives med den negative indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Noter	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016 i tkr.	2017	2016 i tkr.
Lejeindtægter.....	2.249.094	1.982	2.249.094	1.982
(1) Driftsomkostninger.....	399.537	572	399.537	584
BRUTTORESULTAT.....	1.849.557	1.410	1.849.557	1.398
(2) Administrationsomkostninger.....	482.038	486	512.396	555
RES. FØR FINANSIERING	1.367.519	924	1.337.161	843
Res. i tilknyttede virksomheder	-32.422	-89	0	0
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	1.486.395	745	1.488.459	753
DRIFTSRESULTAT.....	-151.298	90	-151.298	90
(4) Værdiregulering.....	-2.897.270	-7.989	-2.897.270	-7.989
ÅRETS RESULTAT.....	-3.048.568	-7.899	-3.048.568	-7.899
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført til overført resultat.....	-3.048.568	-7.899	-3.048.568	-7.899
	-3.048.568	-7.899	-3.048.568	-7.899

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

A K T I V E R

Noter	Moderselskab		Koncern		
	2017	2016 i tkr.	2017	2016 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER					
MAT. ANLÆGSAKTIVER					
(5)	Investeringsejendomme.....	<u>22.008.330</u>	<u>24.905</u>	<u>22.008.330</u>	<u>24.905</u>
FINANS ANLÆGSAKTIVER					
(6)	Andele i tilknyttede virksomheder.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>22.008.330</u>	<u>24.905</u>	<u>22.008.330</u>	<u>24.905</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER					
	Koncernmellemværende.....	0	3	0	0
	Tilgodehavende lejere.....	18.299	0	18.299	0
	Tilgodehavende investorindskud...	20.000	136	20.000	136
	Andre tilgodehavender.....	182.401	300	182.401	321
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>8.289</u>	<u>72</u>	<u>8.289</u>	<u>72</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>228.989</u>	<u>511</u>	<u>228.989</u>	<u>529</u>
	Likvide beholdninger	<u>949.128</u>	<u>5.670</u>	<u>949.128</u>	<u>5.691</u>
	OMS. AKTIVER I ALT.....	<u>1.178.117</u>	<u>6.181</u>	<u>1.178.117</u>	<u>6.220</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>23.186.447</u>	<u>31.086</u>	<u>23.186.447</u>	<u>31.125</u>

P A S S I V E R

Noter	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016 i tkr.	2017	2016 i tkr.
EGENKAPITAL				
(7) Kontant andel af stamkapital.....	7.554.860	7.405	7.554.860	7.405
(8) Overført resultat.....	-5.601.471	-2.553	-5.601.471	-2.553
EGENKAPITAL I ALT.....	1.953.389	4.852	1.953.389	4.852
HENSÆTTELSER				
Hensættelse vedr. datterselskab.....	23.689	0	0	0
HENSÆTTELSER I ALT.....	23.689	0	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER				
(9) Pengeinstitut.....	11.543.029	0	11.543.029	0
ApS Kompl.Center Syd/Sundsvall	136.868	134	136.868	134
(10) LG F. GÆLDSFORPL. I ALT...	11.679.897	134	11.679.897	134
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER				
(9) Kortfristet af langfristet gæld.....	1.399.155	20.004	1.399.155	20.004
Kassekredit.....	1.512.640	0	1.512.640	0
Leverandørgæld.....	57.243	90	57.243	90
(11) Anden gæld.....	5.813.317	5.387	5.837.006	5.426
Periodeafgrænsningsposter.....	747.117	619	747.117	619
KORTF. G. FORPL. I ALT.....	9.529.472	26.100	9.553.161	26.139
GÆLDSFORPL I ALT.....	21.209.369	26.234	21.233.058	26.273
PASSIVER I ALT.....	23.186.447	31.086	23.186.447	31.125

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(13) Eventualforpligtelser

NOTER

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016 i tkr.	2017	2016 i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER				
Forsikring.....	33.579	32	33.579	32
Reparation og vedligeholdelse.....	170.888	88	170.888	88
Andel af omkostninger ved tomgang	77.695	282	77.695	282
Andel af driftsomkostninger.....	116.430	169	116.430	169
Diverse.....	945	1	945	13
	<u>399.537</u>	<u>572</u>	<u>399.537</u>	<u>584</u>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER				
Selskabsadministration.....	173.292	171	173.292	171
Revision og regnskabsmæssig ass....	40.700	41	62.400	77
Revisor regulering tidl. år.....	0	7	-5.000	12
Revisor anden assistance.....	12.244	62	12.244	62
Udenlandsk revisor.....	15.504	35	24.580	54
Advokat.....	90.207	43	90.207	43
Konsulentonorar.....	139.870	125	139.870	125
Bestyrelsesforsikring.....	7.528	2	7.528	11
Diverse.....	2.693	0	7.275	0
	<u>482.038</u>	<u>486</u>	<u>512.396</u>	<u>555</u>

	Moderselskab		Koncern	
	2017	2016 i tkr.	2017	2016 i tkr.

3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:

Hypotekbanklån.....	503.155	472	503.155	472
Finanslån.....	742.936	689	742.936	689
Investorlån.....	641.096	0	641.096	0
Bankrenter.....	15.964	0	15.964	0
Andre renteudgifter.....	724	3	724	8
ApS Kompl. Center Syd/Sundsvall..	5.343	5	5.343	5
Ej fradragsber. renter.....	1.517	38	1.692	44
Bankgebyrer.....	4.052	40	5.810	45
Kursregulering, valuta.....	0	30	0	22
	<u>1.914.787</u>	<u>1.277</u>	<u>1.916.720</u>	<u>1.285</u>

Finansieringsindtægter:

Bankrenter.....	110	0	110	0
Investorrestancer.....	20.793	0	20.793	0
Finansiering, værdiregulering i året..	346.598	532	346.598	532
Kursregulering, valuta.....	60.891	0	60.760	0
	<u>428.392</u>	<u>532</u>	<u>428.261</u>	<u>532</u>

FINANSIERINGSUDG., NETTO....	<u>1.486.395</u>	<u>745</u>	<u>1.488.459</u>	<u>753</u>
------------------------------	------------------	------------	------------------	------------

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året..	<u>-2.897.270</u>	<u>-7.989</u>	<u>-2.897.270</u>	<u>-7.989</u>
	<u>-2.897.270</u>	<u>-7.989</u>	<u>-2.897.270</u>	<u>-7.989</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

Moderselskab og koncernen

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2017.....	40.026.378	32.321.300
Kostpris 31. december 2017 (valutakurs 2002 SEK 80,75).....	40.026.378	32.321.300
Værdiregulering 1. januar 2017.....	-8.026.378	-7.415.700
Værdireguleringer i året	-2.900.000	-2.897.270
Værdiregulering 31. december 2017.....	-10.926.378	-10.312.970
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	29.100.000	22.008.330
Valutakurs, statusdag.....		75,63
Afkastkrav til ejendommen		9,43%

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 9,43 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendom reduceres med 605 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.953 t.kr. til t.kr. 1.348.

6 ANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar 2017.....	126.000
Kostpris 31. december 2017.....	126.000
Værdiregulering 1. januar 2017.....	-126.000
Årets resultat.....	-32.422
Modregning i koncernmellemværende.....	32.422
Værdiregulering 31. december 2017.....	-126.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	0

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

Kontantandel 1. januar 2017.....	7.404.860
Årets indskud.....	150.000
	<u>7.554.860</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 120.000.....	12.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>19.534</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

	Moderselskab	Koncern
Saldo 1. januar 2017.....	-2.552.903	-2.552.903
Årets overførsel.....	-3.048.568	-3.048.568
Saldo 31. december 2017.....	<u>-5.601.471</u>	<u>-5.601.471</u>

9 LÅN

Moderselskab og koncernen	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	17.112.500	75,63	12.942.184
Heraf kortfristet.....			-1.399.155
			<u>11.543.029</u>

(Afdrag i året SEK 462.500)

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af koncernens langfristede gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

	Moderselskab	Koncern
Revisorer.....	71.708	102.659
Moms.....	77.643	66.818
Skyldige omkostninger.....	5.630	5.630
Renter.....	658.336	658.336
Gældsbrief investorer.....	5.000.000	5.000.000
ApS Komplementarselskabet Center Syd / Sundsvall.....	0	3.563
	<u>5.813.317</u>	<u>5.837.006</u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut kr. 14.454.824 er der stillet pant i huslejekonto med et indestående pr. 31. december 2017 på kr. 747.117.

13 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.