

K/S Center Syd / Sundsvall

CVR-nr. 26 79 98 72

Årsrapport

2016

(15. regnskabsår)

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



Ulrik Sørensen
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten og koncernregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2017.

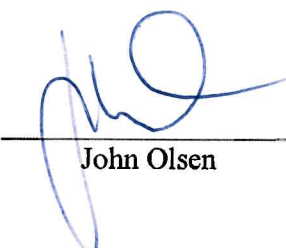
Bestyrelse



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets lån principielt er udløbet samt fortsat er afhængig af indbetalinger fra investorerne.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

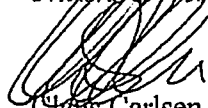
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2017.

Grant Thornton

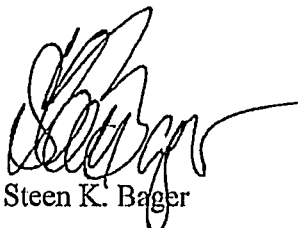
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 26



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

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 2016, udviser et overskud på kr. 89.602, hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -7.898.898, hvilket anses for ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer og valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 4.851.957.

Selskabets lån er principelt udløbet, men er løbende blevet forlænget i 2016, hvilket også er ledelsens forventning vil ske i fremtiden. Datterselskabet har i 2015 solgt selskabet ejendom og moderselskabet ejer således fremadrettet ejendommen i Löddeköping, hvor der pr. 1. oktober 2016 er fuld udlejning. Selskabet er dog fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

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 24,9 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -0,8 mio. kr. og ca. 0,9 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er 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**Investerings ejendommen**

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.

Investerings ejendommen 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Noter	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015 i tkr.	2016	2015 i tkr.
Lejeindtægter.....	1.981.540	2.683	1.981.540	3.110
(2) Driftsomkostninger.....	571.459	232	583.819	422
BRUTTORESULTAT.....	1.410.081	2.451	1.397.721	2.688
(3) Administrationsomkostninger.....	485.365	364	555.571	487
RES. FØR FINANSIERING	924.716	2.087	842.150	2.201
Res. i tilknyttede virksomheder	-89.719	-6.161	0	0
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	745.395	921	752.548	1.548
DRIFTSRESULTAT.....	89.602	-4.995	89.602	653
(5) Værdiregulering.....	-7.988.500	404	-7.988.500	-5.244
ÅRETS RESULTAT.....	-7.898.898	-4.591	-7.898.898	-4.591
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført til overført resultat.....	-7.898.898	-4.591	-7.898.898	-4.591
	-7.898.898	-4.591	-7.898.898	-4.591

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
A K T I V E R

Noter	Morderselskab		Koncern		
	2016	2015 i tkr.	2016	2015 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER					
MAT. ANLÆGSAKTIVER					
(6)	Investeringsejendomme.....	24.905.600	32.894	24.905.600	32.894
FINANS ANLÆGSAKTIVER					
(7)	Andele i tilknyttede virksomheder.	0	0	0	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	24.905.600	32.894	24.905.600	32.894
OMSÆTNINGSAKTIVER					
	Koncernmellemværende.....	2.509	0	0	0
	Tilgodehavende moms.....	0	0	0	15
	Tilgodehavende investorindskud...	136.185	50	136.185	50
	Andre tilgodehavender.....	300.050	346	321.080	248
	Periodeafgrænsningsposter.....	71.723	77	71.723	77
	Tilgodehavender i alt.....	510.467	473	528.988	390
	Likvide beholdninger	5.670.185	1.020	5.690.908	1.023
	OMS. AKTIVER I ALT.....	6.180.652	1.493	6.219.896	1.413
	AKTIVER I ALT.....	31.086.252	34.387	31.125.496	34.307

P A S S I V E R

Noter	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015 i tkr.	2016	2015 i tkr.
EGENKAPITAL				
(8) Kontant andel af stamkapital.....	7.404.860	6.595	7.404.860	6.595
(9) Overført resultat.....	-2.552.903	5.346	-2.552.903	5.346
EGENKAPITAL I ALT.....	4.851.957	11.941	4.851.957	11.941
HENSÆTTELSER				
Hensættelse vedr. datterselskab.....	0	275	0	0
HENSÆTTELSER I ALT.....	0	275	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER				
ApS Kompl.Center Syd/Sundsvall	134.224	136	134.224	136
(11) LG F. GÆLDSFORPL. I ALT...	134.224	136	134.224	136
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER				
(10) Kortfristet af langfristet gæld.....	20.004.072	20.546	20.004.072	20.546
Leverandørgæld.....	90.032	321	90.032	459
(12) Anden gæld.....	5.386.513	560	5.425.757	617
Periodeafgrænsningsposter.....	619.454	608	619.454	608
KORTF. G. FORPL. I ALT.....	26.100.071	22.035	26.139.315	22.230
GÆLDSFORPL I ALT.....	26.234.295	22.171	26.273.539	22.366
PASSIVER I ALT.....	31.086.252	34.387	31.125.496	34.307

(13) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(14) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets lån er principelt udløbet, men er løbende blevet forlænget i 2016, hvilket også er ledelsens forventning vil ske i fremtiden. Datterselskabet har i 2015 solgt selskabet ejendom og moderselskabet ejer således fremadrettet ejendommen i Löddeköping, hvor der pr. 1. oktober 2016 er fuld udlejning. Selskabet er dog fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015 i tkr.	2016	2015 i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER				
Forsikring.....	31.799	42	31.799	42
Reparation og vedligeholdelse.....	87.507	72	87.507	83
Andel af omkostninger ved tomgang	282.352	0	282.352	0
Andel af driftsomkostninger.....	168.899	118	168.899	297
Diverse.....	902	0	13.262	0
	<u>571.459</u>	<u>232</u>	<u>583.819</u>	<u>422</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabsadministration.....	171.400	231	171.400	270
Revision og regnskabsmæssig ass....	40.700	41	77.400	77
Revisor regulering tidl. år.....	7.000	2	11.984	2
Revisor anden assistance.....	61.638	0	61.638	0
Udenlandsk revisor.....	35.024	17	54.092	24
Advokat.....	42.620	3	42.620	10
Konsulentonorar.....	125.243	45	125.243	65
Markedsføring.....	0	11	0	11
Bestyrelsesforsikring.....	1.740	9	11.194	13
Rejseomkostninger.....	0	5	0	5
Diverse.....	0	0	0	10
	<u>485.365</u>	<u>364</u>	<u>555.571</u>	<u>487</u>

	Moderselskab		Koncern	
	2016	2015 i tkr.	2016	2015 i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO				
Finansieringsudgifter:				
Hypotekbanklån.....	471.731	730	471.731	1.086
Finanslån.....	688.778	571	688.778	571
Andre renteudgifter.....	3.435	5	8.074	8
ApS Kompl. Center Syd/Sundsvall..	5.219	5	5.219	5
Ej fradragsber. renter.....	38.204	8	44.053	16
Bankgebyrer.....	40.239	12	45.043	14
Kursregulering, valuta.....	29.718	0	21.579	0
	<u>1.277.324</u>	<u>1.331</u>	<u>1.284.477</u>	<u>1.700</u>
Finansieringsindtægter:				
Finansiering, værdiregulering i året..	531.929	0	531.929	0
Kursregulering, valuta.....	0	410	0	152
	<u>531.929</u>	<u>410</u>	<u>531.929</u>	<u>152</u>
FINANSIERINGSUDG., NETTO....	<u>745.395</u>	<u>921</u>	<u>752.548</u>	<u>1.548</u>
5 VÆRDIREGULERING, NETTO				
Ejendomme, værdiregulering i året..	-7.988.500	1.077	-7.988.500	-4.175
Finansiering, værdiregulering i året..	0	-673	0	-885
Vurderings- og salgshonorar.....	0	0	0	-184
	<u>-7.988.500</u>	<u>404</u>	<u>-7.988.500</u>	<u>-5.244</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

Moderselskab

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2016.....	40.026.378	32.321.300
Kostpris 31. december 2016 (valutakurs 2002 SEK 80,75).....	40.026.378	32.321.300
Værdiregulering 1. januar 2016.....	473.622	572.800
Værdireguleringer i året	-8.500.000	-7.988.500
Værdiregulering 31. december 2016.....	-8.026.378	-7.415.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>32.000.000</u>	<u>24.905.600</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>77,83</u>
Afkastkrav til ejendommen		<u>9,43%</u>

Koncernen

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2016.....	40.026.378	32.321.300
Kostpris 31. december 2016 (valutakurs 2002 SEK 80,75).....	40.026.378	32.321.300
Værdiregulering 1. januar 2016.....	473.622	572.800
Værdireguleringer i året	-8.500.000	-7.988.500
Værdiregulering 31. december 2016.....	-8.026.378	-7.415.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>32.000.000</u>	<u>24.905.600</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>77,83</u>
Afkastkrav til ejendommen		<u>9,43%</u>

7 ANDELE I TILKNYTTTEDE VIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar 2016.....	126.000
Kostpris 31. december 2016.....	<u>126.000</u>
Værdiregulering 1. januar 2016.....	-126.000
Årets resultat.....	-89.719
Modregning i koncernmellemværende.....	<u>89.719</u>
Værdiregulering 31. december 2016.....	-126.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u><u>0</u></u>

8 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 65.950.....	6.595.000
Årets indskud.....	<u>809.860</u>
	<u><u>7.404.860</u></u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 120.000.....	<u><u>12.000.000</u></u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u><u>48.520</u></u>

9 OVERFØRT RESULTAT

	Moderselskab	Koncern
Saldo 1. januar 2016.....	5.345.995	5.345.995
Årets overførsel.....	<u>-7.898.898</u>	<u>-7.898.898</u>
Saldo 31. december 2016.....	<u><u>-2.552.903</u></u>	<u><u>-2.552.903</u></u>

10 LÅN

Moderselskab	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i DKK.....	7.791.675	100,00	7.791.675
Pengeinstitut i SEK.....	15.691.118	77,83	12.212.397
Heraf kortfristet.....			-20.004.072
			<u>0</u>

(Afdrag i året SEK 0)

Koncernen	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i DKK.....	7.791.675	100,00	7.791.675
Pengeinstitut i SEK.....	15.691.118	77,83	12.212.397
Heraf kortfristet.....			-20.004.072
			<u>0</u>

(Afdrag i året SEK 0)

11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

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

12 ANDEN GÆLD

	Moderselskab	Koncern
Revisorer.....	62.190	108.200
Moms.....	23.640	13.311
Mellemregning offentlige, skattekonto.....	133.391	133.391
Skyldige omkostninger.....	25.189	25.189
Renter.....	142.103	142.103
Gældsbrief investorer.....	5.000.000	5.000.000
ApS Komplementarselskabet Center Syd / Sundsvall.....	0	3.563
	<u>5.386.513</u>	<u>5.425.757</u>

13 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut kr. 12.212.397 er der stillet pant i huslejekonto med et indestående pr. 31. december 2016 på kr. 237.012.

Til sikkerhed for finanslån er der givet sikkerhed i resthæftelsen.

14 EVENTUALFORPLIGTELSER

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