

A/S Difko Frederikshavn I

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning
CVR-nr. 28 11 67 21

Årsrapport for 2017/2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. januar 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

A/S Difko Frederikshavn I
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 28 11 67 21
Hjemstedskommune: Herning
14. regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Selskabets øverste modervirksomhed

Dansk Investeringsfond (hjemsted Herning)

Selskabets eneaktionær og modervirksomhed

Difko Asset A/S (hjemsted Herning)

Bestyrelse

Dorte Holm Ostersen, formand
Morten Bay Brødbæk
Niels Jørgen Pedersen

Direktion

Niels Jørgen Pedersen

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for A/S Difko Frederikshavn I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. december 2018

Direktion

Niels Jørgen Pedersen

Bestyrelse

Dorte Holm Ostensen
formand

Morten Bay Brødbæk

Niels Jørgen Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Difko Frederikshavn I

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Difko Frederikshavn I for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis(regnskabet).

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

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

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 regnskabet, 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 20. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at eje ejerlejlighederne matr. nr. 33 B og 305 B Frederikshavn Bygrunde, beliggende Danmarksgade 78-80/Hangaardsvej 1-5 samt Parallelvej 27, 9900 Frederikshavn samt at udvikle, administrere og udleje ejerlejlighederne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 885.633 kr.

Årets resultat før skat er påvirket positivt 761.694 kr. som følge af værdiregulering af renteswap. Værdireguleringerne foretages iflg. bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Egenkapitalen udgør -4.447.304 kr. pr. 30. september 2018

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændret i forhold til sidste år, er som følger:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommenes drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

- Navnerettigheder

7 år

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendoms type og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under tilgodehavender i øvrigt, henholdsvis andre gældsforpligtelser. Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttoresultat		3.490.510	2.133.931
Administrationsomkostninger	2	-281.479	-237.689
Resultat før afskrivninger		3.209.031	1.896.242
Værdiregulering af investeringsejendomme	3	0	500.000
Resultat før finansiering		3.209.031	2.396.242
Finansielle indtægter	4	532	466.601
Finansielle omkostninger	5	-1.715.930	-1.528.055
Ordinært resultat før skat		1.493.633	1.334.788
Skat af ordinært resultat	6	-608.000	987.000
Årets resultat		885.633	2.321.788
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		885.633	2.321.788
		885.633	2.321.788

Balance

	Note	2018	2017
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	7	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendomme	8	56.600.000	56.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		56.600.000	56.600.000
Anlægsaktiver i alt		56.600.000	56.600.000
Udskudt skatteaktiv		1.179.000	1.787.000
Tilgodehavender i alt		1.179.000	1.787.000
Likvide beholdninger		35.661	94.623
Omsætningsaktiver i alt		1.214.661	1.881.623
Aktiver i alt		57.814.661	58.481.623
Passiver			
Aktiekapital	9	5.002.000	5.002.000
Overført resultat	10	-9.449.304	-10.334.937
Egenkapital i alt		-4.447.304	-5.332.937
Prioritetsgæld	11	51.288.556	54.090.167
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		582.895	591.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt		51.871.451	54.681.949
Prioritetsgæld	11	2.785.668	2.073.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.227.616	5.734.735
Øvrige gældsforpligtelser	12	377.230	1.324.251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.390.514	9.132.611
Gældsforpligtelser i alt		62.261.965	63.814.560
Passiver i alt		57.814.661	58.481.623
Pantsætninger og eventualforpligtelser	13		
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2018 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.771 realiseret med en forventet tomgang på 5 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 4.535.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 364 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 4.171.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,75% og 8,25% for henholdsvis detaildel og kontordel og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
7,00% / 8,50%	54.700.000	-6.347.304
6,75% / 8,25%	56.600.000	-4.447.304
6,50% / 8,00%	58.700.000	-2.347.304

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 administrator og 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.

Særlige forhold omkring usikkerheder ved måling af aktiver

Som følge af vanskelige markedsvilkår for salg og udvikling af ejendomme og projekter, herunder at 1.623 kvm. ud af et samlet lejemål på 5.971 kvm. henstår tomme, er der væsentlig usikkerhed ved måling af selskabets projektejendom, der efter værdireguleringer er målt til 56,6 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstests og beregnet genindvindingsværdier via afkastbaserede modeller. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Renterisici

Selskabet har prioritetsgæld på DKK 54,06 mio., der er variabel forrentet med restløbetid på 19 år. Selskabet har august 2008 indgået renteswap opr. DKK 57.000.000 med udløb december 2017. Selskabet betalte en fast rente på 5,19% i hele renteswappens løbetid mod at modtage variabel rente årligt fastsat efter CiBOR 6. Den variable rente udgør p.t. 0,09%

Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaueet.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-202.548	-196.751
Direktions- og bestyrelsesansvarsforsikring	-5.962	-5.566
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-23.800	-23.325
Advokat	0	-1.616
Møder og rejser	-29.253	-8.950
Bankgebyrer	-198	-1.185
Diverse administrationsomkostninger	-19.718	-296
	<u>-281.479</u>	<u>-237.689</u>
3 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	0	500.000
	<u>0</u>	<u>500.000</u>

Noter	2017/18	2016/17
4		
Finansielle indtægter		
Amortisering, prioritetsgæld	532	532
Kursgevinst, refinansiering prioritetsgæld	0	466.069
	532	466.601
5		
Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, kassekredit	-1.113	-2.277
Renteudgifter, mellemregning	-267.881	-211.340
Renter, prioritetsgæld	-2.208.630	-4.322.187
Værdiregulering renteswap	761.694	3.007.749
	-1.715.930	-1.528.055
6		
Skat af ordinært resultat		
Regulering af udskudt skat	-328.599	-633.000
Ændring udskudt skatteaktiv	-279.401	1.620.000
	-608.000	987.000

Noter

	2018	2017
7		
Immaterielle anlægsaktiver		
Navne- og stemmerettigheder	200.000	200.000
Kostpris 30.09	200.000	200.000
Afskrivning 01.10	-200.000	-200.000
Afskrivning 30.09	-200.000	-200.000
Regnskabsmæssig værdi 30.09	0	0
8		
Investeringsjendom		
Købspris	68.630.353	68.630.353
Kostpris 30.09	68.630.353	68.630.353
Værdiregulering 01.10	-12.030.353	-12.530.353
Årets værdiregulering	0	500.000
Værdiregulering 30.09	-12.030.353	-12.030.353
Regnskabsmæssig værdi 30.09	56.600.000	56.600.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning for Detaildelen (2.297 kvm) 6,75% og for kontordelen (3.542 kvm) 8,25%		
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2017 er 38.250.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 2.754.800 kr.		
9		
Aktiekapital		
Saldo 01.10	5.002.000	5.002.000
Saldo 30.09	5.002.000	5.002.000

Aktiekapitalen er fordelt således:
A-aktier, 10 stk. a nom. 500.000 kr.
A-aktier, 2 stk. a nom. 1.000 kr.

Noter	2018	2017
10 Overført resultat		
Saldo 01.10	-10.334.937	-12.656.725
Overført, jf. resultatdisponeringen	885.633	2.321.788
	-9.449.304	-10.334.937
11 Prioritetsgæld		
R.D., Cibor6, opr. 56.704.000 kr.	54.063.966	56.153.001
Amortisering	10.258	10.791
	54.074.224	56.163.792
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.785.668	-2.073.625
	51.288.556	54.090.167
Efter 5 år eller senere forfalder	40.128.869	42.988.849
Nominel restgæld udgør	54.063.966	56.153.001
12 Øvrige gældsforpligtelser		
Skyldig moms	79.826	115.360
Skyldig revision	0	10.000
Skyldig renteswap	0	761.694
Mellemregning, lejere	112.757	185.757
Øvrige skyldige omkostninger	184.647	251.440
	377.230	1.324.251
13 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:		
1. Huslejekontoen (kassekredit)	35.661	
2. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	61.704.000	
Der er tinglyst ejerpantebrev på 5.000.000 kr., der pr. 30/9 2018 er en uudnyttet sikkerhed, da den ikke er anvendt som sikkerhed hos banker og andre kreditorer.		
3. Rettigheder i henhold til lejekontrakter		

PENNEO

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

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

Morten Bay Brødbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-01-15 10:06:43Z

NEM ID 

Niels Jørgen Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-418556062994

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-01-15 11:18:43Z

NEM ID 

Niels Jørgen Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-418556062994

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-01-15 11:18:43Z

NEM ID 

Dorte Holm Ostersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-383766607673

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-01-16 07:14:20Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-01-16 09:27:33Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.xxx.xxx

2019-01-16 09:33:34Z

NEM ID 

Dorte Holm Ostersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-383766607673

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-01-21 07:16:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4YEIO-54ZYG-11C5P-GQYLM-4VKM5-EMH6Q

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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