

## **K/S Lund II**

**c/o L&B Konsulent og invest ApS, Sørenstoft 7, 8362 Hørning**

---

**Årsrapport for**

**2018**

---

**CVR-nr. 28 31 98 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2019.

---

Lars Torben Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Lund II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 22. marts 2019

### **Bestyrelse**

Lars Torben Nielsen

René Viborg

Anders Marinus Elkjær Knudsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Lund II**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lund II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". 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 det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Risskov, den 22. marts 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Lund II  
c/o L&B Konsulent og invest ApS  
Sørens Toft 7  
8362 Hørning

CVR-nr.: 28 31 98 35  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lars Torben Nielsen  
René Viborg  
Anders Marinus Elkjær Knudsen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Avtalvägen, Lund 227 61, Sverige.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 8.446.129 mod 9.417.055 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.606.595 mod 16.056.283 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Lund II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger der direkte kan henføres til ejendommen herunder, vedligeholdelse, forsikring m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets beregnede svenske skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.446.129</b>	<b>9.417.055</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-401.889	8.242.666
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.044.240</b>	<b>17.659.721</b>
Andre finansielle indtægter	6.415	3.661
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.314.348	-1.607.099
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.736.307</b>	<b>16.056.283</b>
Skat af årets resultat	-129.712	0
<b>Årets resultat</b>	<b>6.606.595</b>	<b>16.056.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.606.595	16.056.283
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.606.595</b>	<b>16.056.283</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	143.227.392	149.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>143.227.392</u>	<u>149.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>143.227.392</u></b>	<b><u>149.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.150	0
	Andre tilgodehavender	713.716	451.045
	Periodeafgrænsningsposter	45.879	0
	Tilgodehavender i alt	<u>762.745</u>	<u>451.045</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.542.602</u>	<u>3.408.884</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.305.347</u></b>	<b><u>3.859.929</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>149.532.739</u></b>	<b><u>153.359.929</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4 Virksomhedskapital		6.223.221	7.818.001
5 Øvrige reserver		-14.334.743	-11.437.383
6 Overført resultat		83.841.285	77.234.690
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>75.729.763</u></b>	<b><u>73.615.308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7 Gæld til pengeinstitutter		66.018.425	72.746.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		133.064	129.773
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>66.151.489</u>	<u>72.876.546</u>
Gæld til pengeinstitutter		3.905.475	4.065.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.849	294.914
Anden gæld		1.334.599	1.287.992
Periodeafgrænsningsposter		2.266.564	1.220.056
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.651.487</u>	<u>6.868.075</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>73.802.976</u></b>	<b><u>79.744.621</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>149.532.739</u></b>	<b><u>153.359.929</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

2018

2017

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til DKK 143.227.392 ud fra en afkastbaseret cash-flow model. Der anvendes et afkastkrav på 6,25% i 2018. Forrige år var ejendommen ligeledes medtaget til et afkastkrav på 6,25%.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2018 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en afkastbaseret cash flow model. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er således i stort omfang baseret på skøn.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.166	5.127
Andre finansielle omkostninger	1.309.182	1.601.972
	<b>1.314.348</b>	<b>1.607.099</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	118.603.387	122.053.439
Omregning til valutakurs ultimo	<u>-4.657.571</u>	<u>-3.450.052</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>113.945.816</u></b>	<b><u>118.603.387</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	30.896.613	23.488.661
Omregning til valutakurs ultimo	-1.213.148	-834.714
Årets regulering til dagsværdi	<u>-401.889</u>	<u>8.242.666</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>29.281.576</u></b>	<b><u>30.896.613</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>143.227.392</u></b>	<b><u>149.500.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	7.818.001	9.418.001
Udlodning til investorer	<u>-1.594.780</u>	<u>-1.600.000</u>
	<b><u>6.223.221</u></b>	<b><u>7.818.001</u></b>
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver primo	-11.437.383	-9.354.909
Valutakursreguleringer	<u>-2.897.360</u>	<u>-2.082.474</u>
	<b><u>-14.334.743</u></b>	<b><u>-11.437.383</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	77.234.690	61.178.407
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.606.595</u>	<u>16.056.283</u>
	<b><u>83.841.285</u></b>	<b><u>77.234.690</u></b>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	69.923.900	76.811.886
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.905.475</u>	<u>-4.065.113</u>
	<b><u>66.018.425</u></b>	<b><u>72.746.773</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>54.022.378</u>	<u>57.927.853</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt SEK 154.500.000 der giver pant i ejendommen. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med Danske Bank.		
Danske Bank har endvidere transport i husleje og lejeaftaler samt resthæftelsen i K/S Lund II.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		