

# **K/S West Bromwich Hotel, UK**

Hammershusgade 9, 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 31 16 17

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.18

Jes Venggaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

---

---

**Selskabet**

---

K/S West Bromwich Hotel, UK  
c/o I/S EjendomsInvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

Hjemsted: København Ø  
CVR-nr.: 29 31 16 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kurt Kim Petersen  
Michael Kaa Andersen  
Jes Venggaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for K/S West Bromwich Hotel, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 14. juni 2018

### **Bestyrelsen**

Kurt Kim Petersen

Michael Kaa Andersen

Jes Venggaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til ejeren i K/S West Bromwich Hotel, UK

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S West Bromwich Hotel, UK for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets andre tilgodehavende relateres til MMA Finans ApS, der er et finansieringsselskab i Proark koncernen. MMA Finans ApS' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativt, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominel værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Vi er ikke i stand til at udtale os om værdiansættelsen af dette tilgodehavende, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavende.

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 med forbehold.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for de forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være istand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet dog modificeret som følge af, at vi ikke er i stand til at udtale os om værdiansættelsen af dette tilgodehavende.

Søborg, den 14. juni 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29417



### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### Finansiell usikkerhed

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, men selskabet skal betale 4% (payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendomme.

Det er en forudsætning at selskabets kapitalejer fortsat skal stille kreditfaciliteter til rådighed til dækning af selskabets øvrige forpligtelser udover ejendomslånet.

#### Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen 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 afkast på 10,12% er dagsværdien for ejendommen 72,2 mio. kr.

En forøgelse/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

**Usædvanlige forhold**

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 3.455 (t.GBP 3.183 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelsestidslængden. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 20.782.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.305.313 mod DKK -14.654.784 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.625.648.

Ejendommen er i 2015 taget i receivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.209.039</b>	<b>23.209.628</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.247.800	-12.572.560
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.961.239</b>	<b>10.637.068</b>
<sup>3</sup> Finansielle indtægter	3.491.700	17.034.228
<sup>4</sup> Finansielle omkostninger	-5.147.626	-42.326.080
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.305.313</b>	<b>-14.654.784</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.305.313</b>	<b>-14.654.784</b>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.305.313	-14.654.784
<b>I alt</b>	<b>1.305.313</b>	<b>-14.654.784</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	72.164.322	76.412.161
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>72.164.322</b>	<b>76.412.161</b>
	Andre tilgodehavender	6.502.837	6.438.213
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.502.837</b>	<b>6.438.213</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>78.667.159</b>	<b>82.850.374</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	465.989	539.175
	Andre tilgodehavender	8.391	33.852
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>474.380</b>	<b>573.027</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.649.972</b>	<b>3.948.854</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.124.352</b>	<b>4.521.881</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>80.791.511</b>	<b>87.372.255</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	31.365.000	31.365.000
	Overført resultat	-37.990.648	-39.295.961
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.625.648</b>	<b>-7.930.961</b>
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.428.800	4.384.787
6	Anden gæld	105.959	51.412
6	Periodeafgrænsningsposter	9.607.760	10.898.041
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.142.519</b>	<b>15.334.240</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	893.745	893.745
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	72.165.732	76.412.161
	Anden gæld	215.163	2.663.070
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.274.640</b>	<b>79.968.976</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>87.417.159</b>	<b>95.303.216</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>80.791.511</b>	<b>87.372.255</b>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	31.365.000	-60.078.388	-28.713.388
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	20.782.427	20.782.427
Korrigeret saldo pr. 01.01.17	31.365.000	-39.295.961	-7.930.961
Forslag til resultatdisponering	0	1.305.313	1.305.313
Saldo pr. 31.12.17	31.365.000	-37.990.648	-6.625.648

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

### Finansiell usikkerhed

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, men selskabet skal betale 4% (payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendomme.

Det er en forudsætning at selskabets kapitalejer fortsat skal stille kreditfaciliteter til rådighed til dækning af selskabets øvrige forpligtelser udover ejendomslånet.

### Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen 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 afkast på 10,12% er dagsværdien for ejendommen 72,2 mio. kr.

En forøgelse/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2017	2016
Kompensation for vedligeholdelseefterslæb	Andre driftsindtægter	0	15.846.840
I alt		0	15.846.840

## 3. Finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	3.491.700	17.034.228
I alt	3.491.700	17.034.228

## 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	44.013	43.682
Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.103.613	42.282.398
I alt	5.147.626	42.326.080



**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	203.112.684
Kostpris pr. 31.12.17	203.112.684
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-126.700.523
Dagsværdireguleringer i året	-4.247.839
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-130.948.362
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	72.164.322

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 passendeperiode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Afkastprocent 10,12%

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/reducering af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres/forøges med ca. 200 t.GBP. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret/forøget grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.428.800	4.384.787
Anden gæld	0	0	105.959	51.412
Periodeafgrænsningsposter	893.745	6.032.779	10.501.505	11.791.786
I alt	893.745	6.032.779	15.036.264	16.227.985

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 72.164 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 72.164.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

**8. Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Properties ApS, København.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

Selskabet havde i årsrapport 2016 modtaget et beløb på t.GBP 3.455 (t.GBP 3.183 excl. VAT). Selskabet havde ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrørte, hvorfor beløbet var medtaget under anden gæld. I 2017 har selskabet modtaget information om, at den modtagne betaling vedrører godtgørelse for ophævelse af den indgåede lejeaftale omkring vedligeholdelsespligt og opsigelseslængden. Beløb ekskl. moms skulle have været indregnet som andre driftsindtægter i 2016. Fejlen er væsentlig for regnskabet og er derfor korrigeret som tilretning af regnskabstallene for 2016.

Årets resultat for 2016 og egenkapitalen pr. 31. december 2016 er øget med t.DKK 20.782.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.