

## **Kommanditselskabet P2 Invest**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29688826

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. maj 2019

-----

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for Kommanditselskabet P2 Invest.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2019

I bestyrelsen:

---

Jørgen Langvaad-Madsen

---

Kim Krarup Jokumsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Kommanditselskabet P2 Invest

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditselskabet P2 Invest for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås refinansiering af selskabets kreditfaciliteter. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne refinansiering vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 fejlinformationer, når sådan findes. Fejlinformation 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****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 20. maj 2019

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kommanditselskabet P2 Invest c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29688826
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet P2 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Langvaad-Madsen Kim Krarup Jokumsen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR nr.: 32285201

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Prinsessegade 1 i Randers og Mylius Eriksensvej 93-95 i Brande.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 9.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk 4.727.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.718.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -8.852. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 4.631.

Kommanditselskabet ejer 315 (52,5%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets ejendom, finansiering og going concern

Selskabet har i 2018 ikke kunnet servicere lånet hos Realkredit Danmark. Det er dog lykkedes at etablere en løsning for selskabet, således at restancen og det eksisterende lån blev refinansieret, dels med et nyt realkreditlån og dels med et reservefondslån.

I forbindelse hermed fik Realkredit Danmark salgsmagt til selskabets ejendom i Randers. Status er p.t. den, at Realkredit Danmark har instrueret mægler i at sælge ejendommen i Randers. Den del af gælden til Realkredit Danmark, som ikke kan dækkes af nettoprovenuet fra salget, vil blive opretholdt som et usikret krav i selskabet fremadrettet.

Der forhandles om udformning af gældsbrev, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Ledelsen forventer, at ejendommen vil blive solgt, og at der bliver enighed om gældsbrevets udformning. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Kommanditselskabet P2 Invest for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

**Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter		1.702.606	1.687.781
Driftsomkostninger	3	<u>-665.514</u>	<u>-359.807</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>1.037.092</b>	<b>1.327.974</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-265.233</u>	<u>-320.052</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>771.859</b>	<b>1.007.922</b>
Finansielle indtægter	5	18.270	82.450
Finansielle omkostninger	6	<u>-781.548</u>	<u>-930.485</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>8.581</b>	<b>159.887</b>
Værdireguleringer	7	<u>-4.727.000</u>	<u>-1.237.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-4.718.419</u></b>	<b><u>-1.077.113</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-4.718.419</u>	<u>-1.077.113</u>
		<u>-4.718.419</u>	<u>-1.077.113</u>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	<u>14.292.000</u>	<u>19.019.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.292.000</u></b>	<b><u>19.019.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>14.292.000</u></b>	<b><u>19.019.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	103.642	295.591
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt forsikring		<u>81.444</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>185.086</u></b>	<b><u>295.591</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>185.086</u></b>	<b><u>295.591</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>14.477.086</u></b>	<b><u>19.314.591</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	8.250.000	6.750.000
Overført resultat	10	<u>-17.102.056</u>	<u>-11.596.137</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>-8.852.056</u></b>	<b><u>-4.846.137</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, DLR Kredit	11	11.211.000	11.211.000
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	12	0	5.695.189
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	13	<u>5.731.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.942.000</u></b>	<b><u>16.906.189</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, DLR Kredit	11	0	0
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	12	0	669.876
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	13	0	0
Reservefondspantebrev, Realkredit Danmark	14	404.506	0
Kassekredit, Sparekassen Fyn		4.348.233	5.375.884
Kassekredit, Sparekassen Fyn		400.000	13.036
Anden gæld	15	<u>1.234.403</u>	<u>1.195.743</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.387.142</u></b>	<b><u>7.254.539</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>23.329.142</u></b>	<b><u>24.160.728</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>14.477.086</u></b>	<b><u>19.314.591</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Selskabets ejendom, finansiering og going concern	2		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi samt skønnet salgsværdi for ejendom under salg. Markedsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

### 2 Selskabets ejendom, finansiering og going concern

Selskabet har i 2018 ikke kunnet servicere lånet hos Realkredit Danmark. Det er dog lykkedes at etablere en løsning for selskabet, således at restancen og det eksisterende lån blev refinansieret, dels med et nyt realkreditlån og dels med et reservefondslån.

I forbindelse hermed fik Realkredit Danmark salgsfuldmagt til selskabets ejendom i Randers. Status er p.t. den, at Realkredit Danmark har instrueret mægler i at sælge ejendommen i Randers. Den del af gælden til Realkredit Danmark, som ikke kan dækkes af nettoprovenuet fra salget, vil blive opretholdt som et usikret krav i selskabet fremadrettet.

Der forhandles om udformning af gældsbrief, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Ledelsen forventer, at ejendommen vil blive solgt, og at der bliver enighed om gældsbriefets udformning. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift

	2018 dkk	2017 dkk
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	69.588	56.740
Ejendomsskatter	81.069	83.628
Ejendomsadministrationshonorar	51.511	50.750
Vedligeholdelse	389.917	7.759
Ejerandel fællesomkostninger	70.729	43.333
Udlejningsomkostninger	2.700	117.597
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>665.514</b>	<b>359.807</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	203.023	201.500
Revision	17.200	16.750
Advokat	0	30.750
Honorar, tvangoverdragelse af anparter	0	20.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	16.677	14.949
Gebyrer m.v.	10.145	9.295
Diverse omkostninger	2.469	11.089
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>265.233</b>	<b>320.052</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, lån	18.270	82.449
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>18.270</b>	<b>82.450</b>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, DLR Kredit	150.721	311.915
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	263.869	200.198
Renter, kassekredit, Sparekassen Fyn	294.444	357.957
Renter, komplementarselskab	11.241	10.724
Renter, øvrige	259	40
Låneomkostninger	61.014	49.651
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>781.548</b>	<b>930.485</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-4.727.000	-1.237.000
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-4.727.000</b>	<b>-1.237.000</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	31.070.494	31.070.494
Regulering til dagsværdi, primo	-12.051.494	-10.814.494
Årets regulering, afkastrelateret	-4.727.000	-1.237.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.778.494	-12.051.494
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>14.292.000</b>	<b>19.019.000</b>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende afkastkrav anvendt:		
Afkastkrav, Randers	8,78%	7,50%
Afkastkrav, Brande	10,00%	9,00%
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	1.786.281	1.954.805
Driftsomkostninger	-430.828	-336.785
Afkastkrav (vægtet)	9,46%	8,36%
Fradrag lejerabatter m.v.	-45.300	-342.633
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	13.924.029	18.466.764
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	14.679.948	19.605.282

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Afkastkravet i på ejendommen i Randers er fastsat ud fra en skønnet salgspris.

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	100.000	75.000
Andre tilgodehavender	3.642	220.591
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>103.642</b>	<b>295.591</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 30.000, ultimo	18.000.000	18.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 11.250, primo	6.750.000	5.250.000
Ændring i året	1.500.000	1.500.000
600 kommanditanparter á kr. 13.750, ultimo	8.250.000	6.750.000
Resthæftelse, før egne anparter	9.750.000	11.250.000
Resthæftelse, egne anparter	5.118.750	5.906.250
Resthæftelse, efter egne anparter	4.631.250	5.343.750
Pr. anpart	16.250	18.750
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-11.596.137	-9.731.524
Overført af årets resultat	-4.718.419	-1.077.113
Hensat til tab på investorindskud	-787.500	-787.500
Overført resultat, ultimo	-17.102.056	-11.596.137
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.852.056</b>	<b>-4.846.137</b>
Kommanditselskabet ejer 315 (52,5%) egne anparter i selskabet.		
<b>11 Prioritetsgæld, DLR Kredit</b>		
DLR Kredit, nominelt	11.211.000	11.211.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	9.716.200	10.463.600
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.494.800	747.400
Langfristet del i alt	11.211.000	11.211.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Lånets løbetid er til 8. marts 2036.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til obligationskursen.



## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark</b>		
Realkredit Danmark, nominelt	<u>0</u>	<u>6.365.065</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	2.648.524
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>3.046.665</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>5.695.189</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>669.876</u>
Lånet er indfriet i 2018.		
<b>13 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark</b>		
Realkredit Danmark, nominelt	<u>5.731.000</u>	<u>0</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.175.263	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.555.737</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>5.731.000</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Lånets løbetid er til 31. december 2038.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til obligationskursen.		
<b>14 Reservefondspantebrev, Realkredit Danmark</b>		
Realkredit Danmark, nominelt	<u>404.506</u>	<u>0</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>404.506</u>	<u>0</u>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>15 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet P2 ApS	198.604	189.472
Deposita	536.296	541.397
Forbrugsregnskaber	62.068	75.418
Skyldig moms	193.654	75.688
Skyldige renter	0	100.821
Skyldige omkostninger	243.781	212.947
	<b>1.234.403</b>	<b>1.195.743</b>

**16 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 14.292 og den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.