

# **K/S Gydevang 17 - 19**

Sjælsø Allé 7, 2990 Nivå

**CVR-nr. 30 27 79 37**

## **Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2017.

---

**Erik Axel Kristensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Gydevang 17 - 19.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 14. juni 2017

### **Bestyrelse**

Ib Henrik Rønje  
Direktør

Torben Rønje  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i K/S Gydevang 17 - 19

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gydevang 17 - 19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til regnskabets note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden, idet forudsætningen for fortsat drift er, at der opnås refinansiering af investeringsejendomme. Ledelsen bedømmer, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

#### 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 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 regnskabsbrugere 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.

Hillerød, den 14. juni 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Claus Koskelin**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Gydevang 17 - 19 Sjælsø Allé 7 2990 Nivå
	CVR-nr.: 30 27 79 37
	Stiftet: 20. februar 2007
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ib Henrik Rønje, Direktør Torben Rønje, Direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Gydevang 17-19 ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

**Hovedtal og nøgletal**

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af ordinær primær drift	3.381	2.076	1.690	954	122
Årets resultat	1.471	1.228	488	104	-7.626
<b>Balance:</b>					
Balancesum	57.695	53.600	53.600	53.726	53.936
Egenkapital	-266	-1.737	-2.965	-3.453	-3.557
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	-0,5	-3,2	-5,5	-6,4	-6,6

Beregningsen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af ejendommen Gydevang 17-19.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.471 t.kr. mod 1.228 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Indtjening og aktivitetsniveau forventes øget i det kommende år, da selskabet har nedbragt tomgangsprocenten ultimo året.

### Kapitalberedskab:

Selskabets finansiering af investeringsejendommen på t.kr. 43.882 forfalder til fuld indfrielse medio 2017. Ledelsen er ved aflæggelse af årsregnskabet i dialog med henblik på, at opnå refinansiering af ejendommen, finansieringen er endnu ikke på plads.

Det er ledelsens bedømmelse, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Gydevang 17 - 19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

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

- 1 Indregning og måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme har hidtil været indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 38. Fremover er dette ikke muligt, og de finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris i balancen.

Selskabet har besluttet at anvende overgangsbestemmelsens § 1, der medfører, at dagsværdien pr. 31. december 2015 udgør ny kostpris.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 finansiel post.

## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

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

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal:

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

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

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	2.685.187	2.615
Andre eksterne omkostninger	-27.500	-115
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-462.573	-424
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.185.571	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.380.685</b>	<b>2.076</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.380.685</b>	<b>2.076</b>
Andre finansielle indtægter	56.876	1.335
Øvrige finansielle omkostninger	-1.966.450	-2.183
<b>Årets resultat</b>	<b>1.471.111</b>	<b>1.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.471.111	1.228
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.471.111</b>	<b>1.228</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	57.500.000	53.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	57.500.000	53.600
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>57.500.000</b>	<b>53.600</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.587	0
	Andre tilgodehavender	153.828	0
	Tilgodehavender i alt	195.415	0
	Likvide beholdninger	4	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>195.419</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>57.695.419</b>	<b>53.600</b>

**Balance 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3	0	0
	Overført resultat	-1.737
	<b>-266.303</b>	<b>-1.737</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til pengeinstitutter	43.934
	Deposita	1.080
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.014
4	Gældsforpligtelser	1.212
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27
5	Anden gæld	8.992
	Periodeafgrænsningsposter	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.323
	<b>57.961.722</b>	<b>55.337</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.337</b>
	<b>57.695.419</b>	<b>53.600</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.600</b>

1 Usikkerhed om going concern

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets finansiering af investeringsejendommen på t.kr. 43.882 forfalder til fuld indfrielse medio 2017. Ledelsen er ved aflæggelse af årsregnskabet i dialog med henblik på, at opnå refinansiering af ejendommen, finansieringen er endnu ikke på plads.

Det er ledelsens bedømmelse, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.



## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	46.914.454	46.914
Tilgang i årets løb	2.714.429	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>49.628.883</b>	<b>46.914</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	6.685.546	6.686
Årets regulering til dagsværdi	1.185.571	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>7.871.117</b>	<b>6.686</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>57.500.000</b>	<b>53.600</b>

Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2016) til dagsværdi ved anvendelse af DCF-værdiansættelsesmodellen.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 år for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved, at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusive inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusiv inflation. Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 3 % p.a.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Forrentningskravet ultimo 2016 udgør 7,5 % (2015: 7,5 %). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af investeringsejendommen ændres med kr. -1,9 mio.

Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF-kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering), og dele af dagsværdien (kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

Den faktiske tomgang udgør pr. 31. december 2016 15,8 % (2015: 51 %) der er i modellen indlagt en tomgang i 24 måneder.

## Noter

---

### 3. Kontant andel af stamkapitalen

Stamkapitalen udgør kr. 25.000.000 fordelt på kommanditistanparter a kr. 2.500.000.

### 4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	43.881.636	0	43.881.636	45.146
Deposita	0	0	1.252.399	1.080
	<b>43.881.636</b>	<b>0</b>	<b>45.134.035</b>	<b>46.226</b>

### 5. Anden gæld

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
Anden gæld	560.507	862
Mellemregning K/S Erhvervsparken I	9.726.808	0
Mellemregning K/S Kongevejen	2.106.573	3.921
Mellemregning I/S Allerød Erhvervshuse	0	4.209
	<b>12.393.888</b>	<b>8.992</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 43.881, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 57.500.

# PEÑEØ

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

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

## Torben Rønje

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533927097992

IP: 172.91.143.224

2017-06-15 20:07:41Z

NEM ID 

## Ib Henrik Rønje

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876

IP: 31.3.74.37

2017-06-18 08:28:35Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2017-06-19 05:40:51Z

NEM ID 

## Erik Axel Kristensen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-508351901582

IP: 31.3.74.37

2017-06-19 09:49:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TM6GB-L81ZT-F10CH-4XISM-WKYLZ-PEGNI

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 tidsstemplet 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>