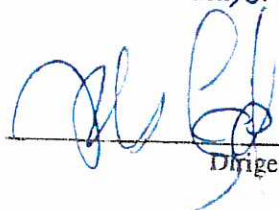


K/S Vericenter
c/o Vidar Ejendomme
M. P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 00 47 22

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/5-16



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Vericenter
c/o Vidar Ejendomme
M. P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

Telefon: 89 37 00 00
Telefax: 86 18 22 92

CVR-nr.: 34 00 47 22
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Antal

kommanditistanparter 10

Bestyrelse

Søren Poulsen
Finn Lykke Randrup
Ole Brøgger

Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter ApS

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Vericenter.

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. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

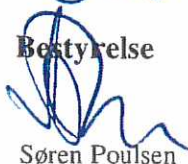
Aarhus, den 17. marts 2016

Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter
ApS



Bestyrelse



Søren Poulsen



Finn Lykke Røndrup



Ole Brøgger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vericenter

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vericenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 17. marts 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63



Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og udleje erhvervs- og udlejningsejendomme i Aarhus Kommune.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 859.424, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 17.515.524.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vericenter for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B virksomheder om ledelsesberetning og pengestrømsopgørelse, jf. Årsregnskabslovens § 77.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra, at der fra og med indeværende år afskrives på bygninger.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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.

Vederlag til komplementarer

Der er ikke i resultatopgørelsen indregnet vederlag til virksomhedens komplementarer.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning af lejeindtægter svarer til de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter virksomhedens udgifter til ejendomsskatter, el og vand, forsikringer, vicevært, renholdelse samt reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger (samlet)

Andre eksterne omkostninger (samlet) omfatter foruden omkostninger til administration af ejendommene også kontoromkostninger og kontingenter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatter

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i komplementarens personlige indkomst- og formueforhold. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Obligationsbeholdning, der omfatter obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter samt ændring i driftskapital.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning	5	4.018.673	4.378.918
Andre eksterne omkostninger (samlet)	6	<u>(1.483.927)</u>	<u>(1.356.428)</u>
Bruttoresultat		2.534.746	3.022.490
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver		0	3.031.014
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(411.127)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.123.619	6.053.504
Finansielle indtægter	7	34.257	35.789
Finansielle omkostninger	8	<u>(1.298.452)</u>	<u>(1.131.546)</u>
Årets resultat		<u>859.424</u>	<u>4.957.747</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>859.424</u>	<u>4.957.747</u>
		<u>859.424</u>	<u>4.957.747</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Ejendomme:			
Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2014: 27.000.000 kr.)		32.231.462	32.067.634
Rosengade 26 (ejendomsvurdering 1/10 2014: 4.300.000 kr.)		3.734.990	3.768.833
Hjelmensgade 15 (ejendomsvurdering 1/10 2014: 3.850.000 kr.)		4.735.098	4.782.927
Materielle anlægsaktiver	1	<u>40.701.550</u>	<u>40.619.394</u>
6 % Nykredit 02 SCA 2019, nom. 2.531 stk., anskaffelsessum (kursværdi 31/12 2015, 2.688 kr.)		2.025	3.292
Bankinvest, virksomhedsobligationer ex.ud, nom. 4.022 stk., anskaffelsessum (kursværdi 31/12 2015, 326.385 kr.)		399.984	399.984
Finansielle anlægsaktiver		<u>402.009</u>	<u>403.276</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.103.559</u>	<u>41.022.670</u>
Mellemregning, administrator		0	59.305
Andre tilgodehavender		3.329	1.237
Mellemregning, lejere		116.749	0
Tilgodehavende varmeregnskaber mv.		69.829	15.582
Periodeafgrænsningsposter		42.316	61.885
Tilgodehavender		<u>232.223</u>	<u>138.009</u>
Likvide beholdninger	9	<u>1.571.241</u>	<u>7.394.444</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.803.464</u>	<u>7.532.453</u>
Aktiver i alt		<u>42.907.023</u>	<u>48.555.123</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Grundkapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		2.515.524	3.756.099
Egenkapital		<u>17.515.524</u>	<u>18.756.099</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10	23.214.514	22.837.615
Gæld til kreditinstitutter		0	3.902.000
Forudbetalt leje	11	130.521	125.571
Deposita	12	1.138.998	1.182.639
Langfristede gældsforpligtelser		<u>24.484.033</u>	<u>28.047.825</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		510.000	718.000
Kreditinstitutter		0	191.328
Skyldige omkostninger		127.728	615.030
Mellemregning, lejere		0	90.678
Mellemregning, Komplementarselskabet Vericenter ApS		44.000	0
Moms		225.738	136.163
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>907.466</u>	<u>1.751.199</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>25.391.499</u>	<u>29.799.024</u>
Passiver i alt		<u>42.907.023</u>	<u>48.555.123</u>
Eventualposter m.v.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Grundkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	15.000.000	3.756.100	18.756.100
Indskud/hævninger	0	(2.100.000)	(2.100.000)
Årets resultat	0	859.424	859.424
Egenkapital 31. december 2015	<u>15.000.000</u>	<u>2.515.524</u>	<u>17.515.524</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Årets resultat		859.424	4.957.747
Reguleringer	4	1.675.322	(1.935.257)
Ændring i driftskapital	5	(578.409)	73.800
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.956.337	3.096.290
Renteindbetalinger og lignende		34.257	35.789
Renteudbetalinger og lignende		(1.297.352)	(1.131.546)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		693.242	2.000.533
Køb af materielle anlægsaktiver		(493.283)	(754.527)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	7.350.000
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		1.267	1.451
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(492.016)	6.596.924
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(3.931.101)	(698.553)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(3.902.000)	(39.000)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		4.100.000	0
Udbetaling kommanditister		(2.100.000)	(402.280)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(5.833.101)	(1.139.833)
Ændring i likvider		(5.631.875)	7.457.624
Likvide beholdninger		7.394.444	0
Kassekredit		(191.328)	(254.508)
Likvider 1. januar 2015		7.203.116	(254.508)
Likvider 31. december 2015		1.571.241	7.203.116
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.571.241	7.394.444
Kassekredit		0	(191.328)
Likvider 31. december 2015		1.571.241	7.203.116

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Frijsenborgvej		Hjelmensgade	I alt
	1A	Rosensgade 26	15	
Kostpris 1. januar 2015	32.067.634	3.768.833	4.782.927	40.619.394
Tilgang i årets løb	489.399	3.884	0	493.283
Kostpris 31. december 2015	<u>32.557.033</u>	<u>3.772.717</u>	<u>4.782.927</u>	<u>41.112.677</u>
Årets afskrivninger	<u>325.571</u>	<u>37.727</u>	<u>47.829</u>	<u>411.127</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>325.571</u>	<u>37.727</u>	<u>47.829</u>	<u>411.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>32.231.462</u>	<u>3.734.990</u>	<u>4.735.098</u>	<u>40.701.550</u>

2 Eventualposter m.v.

Der er ikke afsat udskudt skat i årsrapporten, da det afhænger af den enkelte komplementars skattemæssige forhold.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.725, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 40.702.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 15.000 t.kr., der giver pant i ejendommen Frijsenborgvej 1 A, Aarhus. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(34.257)	(35.789)
Finansielle omkostninger	1.298.452	1.131.546
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	<u>411.127</u>	<u>(3.031.014)</u>
	<u>1.675.322</u>	<u>(1.935.257)</u>
5 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(94.214)	40.385
Ændring i leverandører mv.	(445.504)	229.854
Regulering af deposita	(43.641)	(159.460)
Regulering af forudbetalinger	<u>4.950</u>	<u>(36.979)</u>
	<u>(578.409)</u>	<u>73.800</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Resultatopgørelse Ejendommen Frijsenborgvej 1A			
Lejeindtægter	5	<u>3.236.952</u>	<u>3.238.267</u>
Ejendomsskat		225.521	221.534
El		0	24.292
Skydedøre og elevatorer		22.232	42.274
Sprinkleranlæg		4.540	0
Rengøring		14.264	11.867
Forsikringer		30.995	30.054
Vicevært og vagt		3.460	5.609
Kontingenter		120.588	60.960
Lejetab		17.574	0
Forbrugsafgifter, tomgang		20.358	26.219
Murer		0	1.646
Elektriker		29.428	10.674
Snedker og tømrer		26.023	12.779
Glarmester		3.615	0
VVS og kloak		49.290	11.425
Låseservice		2.696	2.703
Øvrig vedligeholdelse		0	4.720
Ejendomsomkostninger i alt		<u>570.584</u>	<u>466.756</u>
Gebyr		0	1.234
Udlejningshonorar		48.405	0
Rådgivning		10.988	8.918
Administrationshonorar		41.297	247.779
Honorar varmeregnskaber		48	81
Advokathonorar		0	57.141
Administrationsomkostninger i alt		<u>100.738</u>	<u>315.153</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.580.536</u>	<u>2.472.084</u>

Specifikationer til årsrapporten

1 Ejendommen Frijsenborgvej 1A (Fortsat)

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Resultat før finansielle poster, fortsat	<u>2.580.536</u>	<u>2.472.084</u>
Kursgevinst prioritetslån	14.906	15.726
Finansielle indtægter	<u>14.906</u>	<u>15.726</u>
Prioritetslån 1.537.000 EUR	143.285	134.026
Prioritetslån 14.000.000 kr.	878.640	878.640
Kursregulering	0	189
Finansielle omkostninger	<u>1.021.925</u>	<u>1.012.855</u>
Resultat Ejendommen Frijsenborgvej 1A	<u>1.558.611</u>	<u>1.459.229</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Resultatopgørelse Ejendommen Rosengade 26			
Lejeindtægter	5	<u>453.626</u>	<u>438.872</u>
Ejendomsskat		38.655	37.912
El		2.657	2.984
Vand		11.104	8.560
Renovation		13.174	11.285
Forsikringer		2.645	2.472
Vicevært og vagt		1.313	0
Kontingenter		1.736	1.302
Maler		2.500	0
Elektriker		587	1.342
Snedker og tømrer		0	425
Glarmester		0	4.904
VVS og kloak		1.650	0
Låseservice		0	40
Øvrig vedligeholdelse		1.015	0
Ejendomsomkostninger i alt		<u>77.036</u>	<u>71.226</u>
Gebyr		0	1.468
Administrationshonorar		4.746	28.476
Honorar varmeregnskaber		3.783	10.520
Advokathonorar		0	3.875
Administrationsomkostninger i alt		<u>8.529</u>	<u>44.339</u>
Resultat før finansielle poster		<u>368.061</u>	<u>323.307</u>
Driftskredit		358	0
Låneomkostninger		63.590	0
Banklån 3.980.000 kr.		23.783	72.361
Prioritetslån 3.200.000 kr.		70.383	0
Prioritetslån 900.000 kr.		16.924	0
Kursregulering prioritetslån		58.183	0
Finansielle omkostninger		<u>233.221</u>	<u>72.361</u>
Resultat Ejendommen Rosengade 26		<u>134.840</u>	<u>250.946</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3 Resultatopgørelse Ejendommen Badstuegade 18			
Lejeindtægter	5	<u>0</u>	<u>389.149</u>
Husleje		0	6.134
Ejendomsskat		0	11.430
El		0	2.016
Varme		0	1.997
Vand		0	25.987
Renovation		0	10.132
Forsikringer		593	2.371
Vicevært og vagt		0	1.750
Elektriker		0	16.823
Snedker og tømrer		0	5.756
VVS og kloak		0	8.957
Gartner		0	9.458
Låseservice		0	100
Ejendomsomkostninger i alt		<u>593</u>	<u>102.911</u>
Gebyr		131	250
Rådgivning		6.250	16.875
Administrationshonorar		0	28.350
Honorar varmeregnskaber		0	7.463
Advokathonorar		0	80.093
Administrationsomkostninger i alt		<u>6.381</u>	<u>133.031</u>
Resultat før finansielle poster		<u>(6.974)</u>	<u>155.323</u>
Kursregulering prioritetslån		0	2.116
Finansielle indtægter		<u>0</u>	<u>2.116</u>
Prioritetslån 127.500 EUR		1.072	11.033
Prioritetslån 180.200 EUR		713	8.262
Kursregulering prioritetslån		4.642	27
Låneomkostninger		7.167	0
Obligationsrenter		2.462	0
Finansielle omkostninger		<u>16.056</u>	<u>19.322</u>
Resultat Ejendommen Badstuegade 18		<u>(23.030)</u>	<u>136.001</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>Spec</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4 Resultatopgørelse Ejendommen Hjelmensgade 15			
Lejeindtægter	5	<u>328.095</u>	<u>312.630</u>
Ejendomsskat		21.834	20.522
El		3.858	4.330
Vand		11.236	10.015
Renovation		4.395	4.680
Rengøring		206	0
Forsikringer		1.826	2.265
Småinventar		0	6.836
Vicevært og vagt		4.094	1.969
Elektriker		2.926	1.417
Snedker og tømrer		11.891	0
Glarmester		14.768	0
VVS og kloak		18.373	23.699
Gartner		0	10.958
Øvrig vedligeholdelse		9.036	0
Ejendomsomkostninger i alt		<u>104.443</u>	<u>86.691</u>
Rådgivning		0	4.625
Administrationshonorar		6.825	40.950
Honorar varmeregnskaber		2.834	8.704
Advokathonorar		0	14.375
Administrationsomkostninger i alt		<u>9.659</u>	<u>68.654</u>
Resultat før finansielle poster		<u>213.993</u>	<u>157.285</u>
Prioritetslån 1.822.000 kr.		18.992	19.610
Prioritetslån 550.000 kr.		6.003	6.172
Finansielle omkostninger		<u>24.995</u>	<u>25.782</u>
Resultat Ejendommen Hjelmensgade 15		<u>188.998</u>	<u>131.503</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
5 Nettoomsætning		
<i>Ny bygning:</i>		
100 - New Waves Dance Action ApS	329.257	348.734
101 - Dolce Vita	485.275	476.712
<i>Stuen:</i>		
102 - Veri Kiosk - video	537.616	527.989
103 - Beefeater	375.003	377.923
104 - Libertas Pizzeria	192.165	187.197
6 - Fraflyttet	0	68.250
105 - Benefit	35.720	0
106 - Unik Mode	135.442	132.145
8 - Youngsters	0	121.086
107 - Benefit	40.280	0
113 - Benefit	165.625	0
<i>I. sal:</i>		
108 - Tandlægerne Frijsenborgvej 5, Risskov ApS	153.814	150.069
11 - A. Rick & T. Hornbek	0	83.097
109 - Fodterapi	84.533	0
110 - Tandlæge Robert Knudsen	250.252	244.161
111 - Royal Consul ApS	186.068	180.648
112 - Tandlæge Marianne Dueholm	101.012	100.124
15 - Fysiocenter Århus ApS (fraflyttet 30/9 2014)	0	220.291
<i>Kælder:</i>		
114 - Ønsketing	6.437	6.393
115 - Imerco ApS	13.540	13.448
<i>Øvrige indtægter:</i>		
Kælder	9.257	0
Parkeringspladser	81.935	0
Andre driftsindtægter	53.721	0
Lejeindtægter Frijsenborgvej 1A i alt	<u>3.236.952</u>	<u>3.238.267</u>
transport	<u>3.236.952</u>	<u>3.238.267</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5 Nettoomsætning (Fortsat)		
transport	3.236.952	3.238.267
<i>Erhverv:</i>		
Lyruns Rammeri ApS - stuen	221.342	214.895
<i>Beboelse m.v.:</i>		
Simon Heisterkamp & Borgny Skuladottir - 1. sal	129.684	129.577
Karin Therland - 2. sal	88.300	81.200
<i>Øvrige indtægter:</i>		
Parkeringspladser	13.200	13.200
Andre driftsindtægter	1.100	0
Lejeindtægter Rosengade 26 i alt	<u>453.626</u>	<u>438.872</u>
<i>Erhverv:</i>		
Katrine Hensberg - stuen	0	136.226
CEO & Founde v/Mark Sommerlund	0	72.000
<i>Beboelse m.v.:</i>		
Marc Steensen - 1. sal	0	69.823
Trine Sørensen og Jacob Buchbjerg (fracflyttet 31/8 2014)	0	66.900
Marie B. Larsen og Thomas S. Christensen - 2. og 3. sal	0	42.400
<i>Øvrige indtægter:</i>		
Andre driftsindtægter	0	1.800
Lejeindtægter Badstuegade 18 i alt	<u>0</u>	<u>389.149</u>
transport	<u>3.236.952</u>	<u>3.238.267</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
5 Nettoomsætning (Fortsat)		
transport	3.236.952	3.238.267
Beboelse:		
1 - Ole Frank Jensen - stuen, tv.	52.300	51.700
2 - Anja Johsen Alrø - stuen, th.	71.200	77.050
3 - Birgit Rohde - 1. sal, tv.	38.280	34.230
4 - Sarah Eskildsen - 1. sal, th.	63.825	51.950
5 - Jesper Ravn Thuesen & Hanne Ege - 2. sal	102.100	96.500
<i>Øvrige indtægter:</i>		
Andre driftsindtægter	390	1.200
Lejeindtægter Hjelmensgade 15 i alt	<u>328.095</u>	<u>312.630</u>
Lejeindtægter i alt	<u>4.018.673</u>	<u>4.378.918</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
6 Andre eksterne omkostninger (samlet)		
Husleje	0	6.134
Ejendomsskat	286.011	291.398
El	6.514	33.622
Varme	0	1.997
Vand	22.340	44.562
Skydedøre og elevatorer	20.384	42.274
Sprinkleranlæg	4.540	0
Renovation	17.569	26.097
Rengøring	14.470	11.867
Forsikringer	36.060	37.162
Småinventar	0	6.836
Vicevært og vagt	8.867	9.328
Kontingenter	122.324	62.262
Lejetab	17.574	0
Forbrugsafgifter, tomgang	20.358	26.219
Murer	0	1.646
Maler	2.500	0
Elektriker	32.941	30.256
Snedker og tømrer	37.914	18.960
Glarmester	18.383	4.904
VVS og kloak	69.312	44.081
Gartner	0	20.416
Låseservice	2.696	2.843
Øvrig vedligeholdelse	10.050	4.720
Ejendomsomkostninger	<u>750.807</u>	<u>727.584</u>

Specifikationer til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
6 Andre eksterne omkostninger (samlet) (Fortsat)		
Telefon	1.849	0
Porto	3.656	0
Gebyr	7.636	5.866
Udlejningshonorar	48.405	0
Revision	59.813	64.753
Rådgivning	33.825	30.418
Administrationshonorar	225.055	345.555
Revision tidligere år	(4.250)	0
Honorar varmeregnskaber	6.665	26.768
Advokathonorar	350.466	155.484
Administrationsomkostninger	733.120	628.844
Andre eksterne omkostninger i alt	1.483.927	1.356.428
7 Finansielle indtægter		
Udbytte og renter, værdipapirer (kapitalindkomst)	19.112	17.605
Kursregulering prioritetslån, Frijsenborgvej 1A	14.906	15.726
Kursregulering prioritetslån, Badstuegade 18	0	2.116
Kursgevinst, obligationer	239	342
	34.257	35.789
8 Finansielle omkostninger		
Driftskredit	1.409	214
Ikke fradragsberettigede renter	104	1.012
Prioritetslån, Frijsenborgvej 1A	1.021.925	1.012.855
Banklån, Rosensgade 26	81.966	72.361
Prioritetslån, Rosensgade 26	150.897	0
Prioritetslån, Badstuegade 18	16.056	19.322
Prioritetslån, Hjelmensgade 15	24.995	25.782
Renter, Komplementarselskabet Vericenter ApS	1.100	0
	1.298.452	1.131.546

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
9 Likvide beholdninger		
Handelsbanken, driftskonto	277.778	44.444
Handelsbanken/Danske Bank, driftskonto	1.293.463	0
Handelsbanken, omprioriteringskonto	<u>0</u>	<u>7.350.000</u>
	<u>1.571.241</u>	<u>7.394.444</u>
10 Gæld til realkreditinstitutter		
Ejendommen Frijsenborgvej 1 A:		
Realkredit Danmark - opr. 1.537.000 EUR flex (kursværdi 7.104.808 kr.)	4.348.896	7.097.710
Realkredit Danmark - opr. 14.000.000 kr. flex (kursværdi 15.355.514 kr.)	14.000.000	14.000.000
Ejendommen Rosensgade 26:		
Realkredit Danmark - opr. 3.200.000 kr. kontant (kursværdi 2.942.954 kr.)	3.145.258	0
Realkredit Danmark - opr. 900.000 kr. kontant (kursværdi 827.974 kr.)	872.862	0
Ejendommen Badstuegade 18:		
Realkredit Danmark - opr. 127.500 EUR flex (kursværdi 582.818 kr.)	0	582.235
Realkredit Danmark - opr. 180.200 EUR flex (kursværdi 387.848 kr.)	0	387.461
Ejendommen Hjelmensgade 15:		
Realkredit Danmark - opr. 1.822.000 kr. flex (kursværdi 1.101.811 kr.)	1.030.673	1.101.481
Realkredit Danmark - opr. 550.000 kr. flex (kursværdi 347.832 kr.)	<u>326.825</u>	<u>347.728</u>
	23.724.514	23.516.615
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	<u>(510.000)</u>	<u>(679.000)</u>
	<u>23.214.514</u>	<u>22.837.615</u>
11 Forudbetalt leje		
Ejendommen Rosensgade 26	54.571	54.471
Ejendommen Hjelmensgade 15	<u>75.950</u>	<u>71.100</u>
	<u>130.521</u>	<u>125.571</u>

Specifikationer til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
12 Deposita		
Ejendommen Frijsenborgvej 1A	950.098	1.000.617
Ejendommen Rosengade 26	110.450	108.722
Ejendommen Hjelmensgade 15	78.450	73.300
	<u>1.138.998</u>	<u>1.182.639</u>