

K/S Vericenter

**M.P.Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 34 00 47 22

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24/04 2018

Søren Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Vericenter
M.P.Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 00 47 22
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Aarhus

Antal

kommanditistanparter 4

Bestyrelse

Søren Poulsen, formand
Finn Lykke Randrup
Ole Brøgger

Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter ApS

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2018

Komplementar

Komplementarselskabet Vericenter
ApS

Bestyrelse

Søren Poulsen
formand

Finn Lykke Randrup

Ole Brøgger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Vericenter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vericenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 28. marts 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

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 2017 udviser et overskud på kr. 88.919, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 19.372.868.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er henvises til årsrapportens note 1 og 2.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2017 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.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ejendomme er valgt indregnet til dagsværdi jf. ÅRL § 38, hvor selskabet tidligere har haft investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført at egenkapitalen er positivt påvirket med 27.344 t.kr., hvorimod der ikke er indregnet nogen fortjeneste i resultatopgørelsen i forbindelse med salg af ejendomme i årets løb

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skatter

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Nettoomsætning		3.119.517	3.568.059
Andre eksterne omkostninger (samlet)		<u>(1.181.842)</u>	<u>(1.478.806)</u>
Bruttoresultat		1.937.675	2.089.253
Finansielle indtægter		8.467	27.394
Finansielle omkostninger		<u>(1.857.223)</u>	<u>(1.257.767)</u>
Årets resultat		<u>88.919</u>	<u>858.880</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>88.919</u>	<u>858.880</u>
		<u>88.919</u>	<u>858.880</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2017: 27.000.000 kr.)	1	53.294.668	51.000.000
Rosensgade 26	1	0	9.441.340
Hjelmensgade 15	1	0	7.893.140
Materielle anlægsaktiver		<u>53.294.668</u>	<u>68.334.480</u>
6 % Nykredit 02 SCA 2019		0	1.421
Bankinvest, virksomhedsobligationer ex.ud.		0	325.943
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>327.364</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>53.294.668</u>	<u>68.661.844</u>
Andre tilgodehavender		351.924	22.725
Merværdiafgift mv.		208.821	150.078
Tilgodehavende varmeregnskaber mv.		57.165	21.689
Periodeafgrænsningsposter		55.456	49.654
Tilgodehavender		<u>673.366</u>	<u>244.146</u>
Likvide beholdninger		<u>6.226.869</u>	<u>440.444</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.900.235</u>	<u>684.590</u>
Aktiver i alt		<u>60.194.903</u>	<u>69.346.434</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		4.372.868	28.431.723
Egenkapital		<u>19.372.868</u>	<u>43.431.723</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.951.140	22.056.110
Forudbetalt leje		0	133.189
Deposita		851.310	1.052.270
Langfristede gældsforpligtelser		<u>21.802.450</u>	<u>23.241.569</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		980.000	1.200.000
Kreditinstitutter		16.388.082	40.125
Skyldige omkostninger		564.797	243.545
Mellemregning, lejere		7.487	34.327
Mellemregning, Komplementarselskabet Vericenter ApS		34.300	36.725
Andre skyldige omkostninger		1.044.919	1.115.219
Periodeafgrænsningsposter		0	3.201
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.019.585</u>	<u>2.673.142</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.822.035</u>	<u>25.914.711</u>
Passiver i alt		<u>60.194.903</u>	<u>69.346.434</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	15.000.000	1.087.669	16.087.669
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	27.344.054	27.344.054
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	15.000.000	28.431.723	43.431.723
Årets resultat	0	88.919	88.919
Indskud/hævninger i året	0	(24.147.774)	(24.147.774)
Egenkapital 31. december 2017	15.000.000	4.372.868	19.372.868

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Årets resultat		88.919	858.880
Reguleringer	5	1.848.756	(25.702.555)
Ændring i driftskapital	6	<u>(637.363)</u>	<u>939.565</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.300.312	(23.904.110)
Renteindbetalinger og lignende		8.467	26.830
Renteudbetalinger og lignende		<u>(1.719.421)</u>	<u>(1.143.602)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>(410.642)</u>	<u>(25.020.882)</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		(2.294.668)	(700.000)
Salg af materielle anlægsaktiver		17.442.500	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		<u>317.510</u>	<u>1.167</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>15.465.342</u>	<u>(698.833)</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(23.324.970)	(528.401)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	(14.000.000)
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		22.000.000	14.060.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		16.204.469	0
Køb af egne kapitalandele, netto		0	(1.875.610)
Udbetaling kommanditister		(24.147.774)	0
Difference egenkapital primo (bør opløses)		<u>0</u>	<u>26.932.929</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>(9.268.275)</u>	<u>24.588.918</u>
Ændring i likvider		5.786.425	(1.130.797)
Likvider 1. januar 2017		<u>440.444</u>	<u>1.571.241</u>
Likvider 31. december 2017		<u>6.226.869</u>	<u>440.444</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>6.226.869</u>	<u>440.444</u>
Likvider 31. december 2017		<u>6.226.869</u>	<u>440.444</u>

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2017: 27.000.000 kr.)		Hjelmensgade 15	I alt
	Rosensgade 26			
Kostpris 1. januar 2017	33.257.033	3.772.717	4.782.927	41.812.677
Tilgang i årets løb	2.294.668	0	0	2.294.668
Afgang i årets løb	0	(3.772.717)	(4.782.927)	(8.555.644)
Kostpris 31. december 2017	35.551.701	0	0	35.551.701
Opskrivninger 1. januar 2017	17.742.967	5.668.623	3.110.213	26.521.803
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0	(5.668.623)	(3.110.213)	(8.778.836)
Opskrivninger 31. december 2017	17.742.967	0	0	17.742.967
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	53.294.668	0	0	53.294.668

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund heraf.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en salgpris på ejendommen pr. 1. oktober 2017. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i den tilbudte salgpris, for påbegyndelse af ombygning af ejendommen.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 51.000 t.kr. korrigeret ombygningsomkostninger, samlet t.kr. 2.295.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Noter til årsrapporten

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som nævnt i anvendt regnskabspraksis indregnes selskabets investeringsjendomme til dagsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

3 Eventualposter m.v.

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 53.295.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 19.250 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 10.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 9.250 er i selskabets egen besiddelse.

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	kr.
5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(8.467)	(27.394)
Finansielle omkostninger	1.857.223	1.257.767
Værdireguleringer af investeringsejendomme	8.778.837	(26.932.928)
Regnskabsmæssig gevinst	<u>(8.778.837)</u>	<u>0</u>
	<u>1.848.756</u>	<u>(25.702.555)</u>
6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(429.220)	(11.923)
Ændring i leverandører, skyldige omkostninger mv.	126.006	1.038.216
Regulering af deposita	<u>(334.149)</u>	<u>(86.728)</u>
	<u>(637.363)</u>	<u>939.565</u>