

K/S Vericenter

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

CVR-nr. 34 00 47 22

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 01/05 2019

Søren Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	11
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018	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 2018
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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 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.

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 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:

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Horsens, den 1. maj 2019

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er henvises til årsrapportens note 1 og 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 700.859, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 20.073.727.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vericenter for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

Indtægter fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger (samlet) omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.) 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.

Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.) måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles frijsenborgvej 1 a (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.) til dagsværdi. Værdireguleringer af frijsenborgvej 1 a (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.) indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som frijsenborgvej 1 a (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.).

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på frijsenborgvej 1 a (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.).

Dagsværdien af frijsenborgvej 1 a (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.) er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Nettoomsætning		3.195.006	3.119.517
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.158.261)</u>	<u>(1.181.842)</u>
Bruttoresultat		2.036.745	1.937.675
Finansielle indtægter		4.075	8.467
Finansielle omkostninger		<u>(1.339.961)</u>	<u>(1.857.223)</u>
Årets resultat		<u>700.859</u>	<u>88.919</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>700.859</u>	<u>88.919</u>
		<u>700.859</u>	<u>88.919</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.)	1	<u>63.212.404</u>	<u>53.294.668</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>63.212.404</u>	<u>53.294.668</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.212.404</u>	<u>53.294.668</u>
Andre tilgodehavender		85.673	560.745
Mellemregning, lejere		20.203	0
Tilgodehavende varmeregnskaber mv.		300.294	57.165
Periodeafgrænsningsposter		<u>39.517</u>	<u>55.456</u>
Tilgodehavender		<u>445.687</u>	<u>673.366</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>6.226.869</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>445.687</u>	<u>6.900.235</u>
Aktiver i alt		<u>63.658.091</u>	<u>60.194.903</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Overført resultat		5.073.727	4.372.868
Egenkapital		20.073.727	19.372.868
Andre hensættelser		13.898	0
Hensatte forpligtelser i alt		13.898	0
Gæld til realkreditinstitutter		31.972.361	20.951.140
Deposita		811.793	851.310
Langfristede gældsforpligtelser	2	32.784.154	21.802.450
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	959.605	980.000
Kreditinstitutter		8.630.931	16.388.082
Skyldige omkostninger		324.162	564.797
Mellemregning, lejere		0	7.487
Mellemregning, Komplementarselskabet Vericenter ApS		31.819	34.300
Andre skyldige omkostninger		839.795	1.044.919
Kortfristede gældsforpligtelser		10.786.312	19.019.585
Gældsforpligtelser i alt		43.570.466	40.822.035
Passiver i alt		63.658.091	60.194.903
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	15.000.000	4.372.868	19.372.868
Årets resultat	0	700.859	700.859
Egenkapital 31. december 2018	<u>15.000.000</u>	<u>5.073.727</u>	<u>20.073.727</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Årets resultat		700.859	88.919
Reguleringer	6	1.335.886	1.848.756
Ændring i driftskapital	7	<u>(253.667)</u>	<u>(637.363)</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.783.078	1.300.312
Renteindbetalinger og lignende		4.075	8.467
Renteudbetalinger og lignende		<u>(1.339.961)</u>	<u>(1.719.421)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		447.192	(410.642)
Køb af materielle anlægsaktiver		(9.917.736)	(2.294.668)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	17.442.500
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		<u>0</u>	<u>317.510</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(9.917.736)	15.465.342
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		(999.174)	(23.324.970)
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		(16.388.082)	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	22.000.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	16.204.469
Udbetaling kommanditister		<u>0</u>	<u>(24.147.774)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(5.387.256)	(9.268.275)
Ændring i likvider		(14.857.800)	5.786.425
Likvider 1. januar 2018		<u>6.226.869</u>	<u>440.444</u>
Likvider 31. december 2018		(8.630.931)	6.226.869
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		0	6.226.869
Kassekredit		<u>(8.630.931)</u>	<u>0</u>
Likvider 31. december 2018		(8.630.931)	6.226.869

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Frijsenborgvej 1 A (ejendomsvurdering 1/10 2018: 27.000.000 kr.)
Kostpris 1. januar 2018	35.551.701
Tilgang i årets løb	9.917.736
Kostpris 31. december 2018	45.469.437
Værdireguleringer 1. januar 2018	17.742.967
Værdireguleringer 31. december 2018	17.742.967
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	63.212.404

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Nyere boligudlejningsejendom i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens driftsresultater i år på t.kr. 3.476 forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da dette både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,5 %, hvilket ligger på et højere niveau end det generelle afkastkrav for standard beliggende nyere retailejendomme i Aarhus ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2018. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på t.kr. 63.212.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 7 % og 8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 5,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	66.221.000	63.212.000	60.463.000
Ændring i dagsværdi	3.009.000	0	(2.749.000)

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.931.140	32.931.966	959.605	27.874.448
Deposita	851.310	811.793	0	0
	22.782.450	33.743.759	959.605	27.874.448

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Som nævnt i anvendt regnskabspraksis indregnes selskabets investeringsejendomme 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 vilsandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtrædersom forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Noter til årsrapporten

4 Eventualposter mv.

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.744, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 63.212.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 10.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 10.000 til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(4.075)	(8.467)
Finansielle omkostninger	1.339.961	1.857.223
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	8.778.837
Regnskabsmæssig gevinst	0	(8.778.837)
	<u>1.335.886</u>	<u>1.848.756</u>
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Regulering af hensættelser	13.898	0
Ændring i tilgodehavender	227.679	(429.220)
Ændring i leverandører, skyldige omkostninger mv.	(455.727)	126.006
Regulering af deposita	(39.517)	(334.149)
	<u>(253.667)</u>	<u>(637.363)</u>