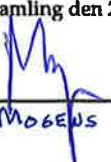


# K/S Eleonora

CVR-nr. 24 25 15 27

## Årsrapport 2013


Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. april 2014

---

Henning Boldager

Dirigent

  
MOGENS BUSCHAR

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	17
Pantsætninger og eventualforpligtigelser	18
Noter	19
Hovedtal pr. anpart	27

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Eleonora  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro  
CVR-nr.: 24 25 15 27  
Hjemstedskommune: Holstebro  
24 regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Komplementarens bestyrelse

Statsaut. Revisor Knud Erik Rasmussen, formand  
Direktør Thyge C. D. Hansen  
Senior manager Henning Foldager

### Komplementarens direktion

Direktør Thyge C. D. Hansen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Eleonora.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 26. marts 2014

### Som komplementar

Komplementarselskabet Eleonora ApS

### Direktion



Thyge C. D. Hansen

### Bestyrelse



Knud Erik Rasmussen

formand



Thyge C. D. Hansen



Henning Foldager

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Eleonora

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Eleonora for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

#### Usikkerhed vedrørende likviditet og kapitalberedskab

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at det som beskrevet i note 1 er ledelsens vurdering, at selskabets likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der vil kunne skaffes tilstrækkelig likviditet til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

#### Usikkerhed vedrørende måling af aktiver

Uden af modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af selskabets ejendomme på 45,7 mio. kr. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

### 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.

Aarhus, den 26. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Erling Brødbæk

statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletaloversigt

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Lejeindtægter	5.416	5.459	5.061	5.735	6.105
Driftsomkostninger	-1.578	-1.163	-2.167	-1.849	-2.336
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.838</b>	<b>4.296</b>	<b>2.894</b>	<b>3.886</b>	<b>3.769</b>
Administrationsomkostninger	-2.308	-1.284	-1.066	-1.153	-1.203
Resultat før afskrivninger	1.530	3.012	1.828	2.733	2.566
Dagsværdiregulering af inv. ejendomme	-1.595	-18.481	-1.725	-4.780	2.498
Resultat af ordinær primær drift	-65	-15.469	103	-2.047	5.064
Finansielle omkostninger	-350	-4.523	-3.483	-543	-564
<b>Årets resultat</b>	<b>-415</b>	<b>-19.992</b>	<b>-3.380</b>	<b>-2.590</b>	<b>4.500</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Balance pr. 31.12 (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	45.700	47.300	65.800	67.500	72.300
Andre tilgodehavender	2.539	3.232	7.289	11.084	11.328
Likvide beholdninger	2.268	1.084	1.107	762	594
<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.507</b>	<b>51.616</b>	<b>74.196</b>	<b>79.346</b>	<b>84.222</b>
Egenkapital	6.623	6.431	26.439	29.872	32.573
Langfristede gældsforpligtelser	38.296	40.730	43.083	45.416	47.757
Kortfristede gældsforpligtelser	5.588	4.455	4.674	4.058	3.892
<b>Passiver i alt</b>	<b>50.507</b>	<b>51.616</b>	<b>74.196</b>	<b>79.346</b>	<b>84.222</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	1.218	1.218	1.218	1.218	1.218
Egne anparter	-12	-98	-80	-77	-70
Faktisk antal anparter	1.206	1.120	1.138	1.141	1.148
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	-344	-17.850	-2.970	-2.270	3.920
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	5.492	5.742	23.233	26.181	28.374
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) 31.12. ifølge Difko Fondsmæglerselskab A/S	2.125	3.000	8.400	17.400	16.400

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabet ejer og udlejer fire erhvervsejendomme beliggende i Odense, Fuglebjerg, Hillerød og København. En nærmere beskrivelse af de enkelte ejendomme kan findes på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).

På selskabets ejendom i Bådehavnsgade i København, der omfatter i alt ca. 13.000 m<sup>2</sup>, er der tomgang på 1.400 m<sup>2</sup> kontorarealer, som har været ledige gennem længere tid. Lejemålet er velegnet til f.eks. et call-center eller en kreativ virksomhed. Af ejendommens øvrige lejemål er et lagerlejemål og 2 kontorlejemål på i alt 419 m<sup>2</sup> ledige ultimo 2013.

Ejendommen i Odense og ejendommen i Fuglebjerg er fuldt udlejet.

På selskabets ejendom i Hillerød er stuen og 1. sal ledige med i alt 330 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, som kan sælges enkeltvis.

Ud af selskabets samlede udlejningsarealer på ca. 15.500 m<sup>2</sup> er ca. 86% udlejet.

Opkrævning af skyldige kommanditistindskud har hidtil været varetaget af firmaet Intrum Justitia. Denne aftale er opsagt og opgaven overtages af selskabet selv i løbet af det kommende år.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et underskud på 415.536 kr. mod et budgetteret overskud på 1.723.000 kr. Den negative afvigelse skyldes primært større omkostninger til advokat end forventet (afvigelse -725.000 kr.) og en større negativ værdiregulering af ejendommene end forventet (afvigelse -1.595.000 kr.).

Ledelsen anser resultatet for ikke tilfredsstillende.

Selskabets finansiering er baseret på korte obligationer (F1-lån) og den samlede renteudgift har i 2013 været på -770.837 kr. Gælden blev i december refinansieret på samme lave niveau gældende for 1 år. Gælden til DLR blev afdraget med 2.400.759 kr.

Kapitalberedskabet er forbedret gennem salg af 250 stk. egne anparter samt gennem indbetalinger på kommanditisttilgodehavender. Den samlede likviditetsvirkning heraf har været ca 1,7 mio. kr. Pengestrømsopgørelsen udviser en samlet likviditetsforøgelse på 1.184.403 kr. og en likvid beholdning på 2.268.005 kr.

Den kortfristede kreditorgæld udgør 3,1 mio. kr., hvoraf dog ca 2 mio. kr. har karakter af hensættelser og gæld, der er bestridt. Det er således ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt.



## Ledelsesberetning - fortsat

Egenkapitalen var primo 2013 på 6.430.596 kr. Med tillæg af årets resultat samt køb og salg af egne anparter udgør herefter 6.622.560 kr. pr. 31. december 2013, svarende til 5.492 kr. pr. anpart (reguleret for 12 egne anparter).

### Aflønning af Komplementarens bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse eller direktion. Selskabet ledes af Komplementaren, der er et kapitalselskab (ApS) med en direktion og bestyrelse. Bestyrelsens honorering er formelt et anliggende for generalforsamlingen i Komplementarselskabet. Vederlaget betales af K/S Eleonora, som godkender omkostningen gennem godkendelse af årsregnskabet.

Komplementarens bestyrelse har indstillet og Komplementarens generalforsamling forventes at godkende følgende honorar for 2013:

#### Honorarstruktur for Komplementarselskabet Eleonora ApS

Bestyrelseshonorar	20.000
Formandstillæg	20.000
Direktion	30.000
Mødediæt	2.728

Der er i overensstemmelse med ovenstående udgiftsført 200.000 kr. i årsregnskabet for 2013.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Finansiel Stabilitet har mod forventning ikke frigivet sit pant i 54 anparter solgt betinget af, at de ubehæftede. Det er derfor i januar 2014 med køberne aftalt, at salgssummen på 216.000 kr. henstår deponeret til pantet er frigivet eller salget er reverseret.

Der er i øvrigt fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Fremtiden

Ledelsen vil i de kommende år fokusere på eksekvering af selskabets strategiplan, som vedtaget på ekstraordinære generalforsamling den 24. februar 2014.

Komplementarens bestyrelse og direktion forventes i 2014 aflønnet efter samme honorarstruktur og på samme niveau som i 2013, men til færre personer. Budgetmæssigt afsættes 135.000 kr. i grundhonorar.

For 2014 forventes et resultat på ca 2,0 mio. kr. og et afdrag på gælden til DLR på 2,5 mio. kr.

## Ledelsesberetning - fortsat

### Forslag til resultatdisponering

Ledelsen foreslår årets resultat, -415.536 kr., overført til næste år

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger og tab på investortilgodehavender.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Balancen:

### Investeringsjendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Posten indeholder herudover tilgodehavende hos kommanditisterne, der er indregnet til nominel værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Ved beregningen af hensættelse til tab foretages der modregning af nettohandelsværdien af anparterne.

### Egne anparter

Køb og salg af samt indskud og tilbagebetalinger på egne anparter indregnes direkte på egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Realkreditlån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Gæld til banker

Finanslån indregnes og måles til dagsværdi, og ændringer i målingen indregnes i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret

Forslag til tilbagebetaling af stamkapital for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende driftsinvesterings- og finansieringsaktivitet samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet før værdiregulering, reguleret for finansiering fra kommanditisterne og ændring i øvrige nettoaktiver.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter køb og salg af egne anparter, optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter	2	5.415.768	5.459.246
Driftsomkostninger	3	-1.578.244	-1.162.917
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.837.524</b>	<b>4.296.329</b>
Administrationsomkostninger	4	-2.307.790	-1.284.454
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.529.735</b>	<b>3.011.875</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	-1.595.085	-18.481.487
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-65.350</b>	<b>-15.469.612</b>
Finansielle omkostninger	6	-350.186	-4.522.680
<b>Årets resultat</b>		<b>-415.536</b>	<b>-19.992.292</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	45.700.000	47.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>45.700.000</b>	<b>47.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>45.700.000</b>	<b>47.300.000</b>
Andre tilgodehavender	8	2.539.120	3.231.600
Likvide beholdninger		2.268.005	1.083.601
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.807.125</b>	<b>4.315.201</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>50.507.125</b>	<b>51.615.201</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	121.800.000	121.800.000
Overført overskud eller underskud	10	-115.177.440	-115.369.404
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.622.560</b>	<b>6.430.596</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser		1.563.946	1.483.147
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11	36.731.850	39.246.966
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.295.796</b>	<b>40.730.113</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	11	2.510.200	2.481.558
Kreditorer	12	3.078.569	1.972.934
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.588.769</b>	<b>4.454.492</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.884.565</b>	<b>45.184.605</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>50.507.125</b>	<b>51.615.201</b>

**Pantsætning og eventualforpligtelser er vist på side 18**

## Pengestrømsopgørelse

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultat før afskrivninger	1.529.735	3.011.875
Hensættelse til tab på inkassoomkostninger	194.200	-12.600
Ændring i nettoaktiver	917.731	-518.802
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>2.641.666</b>	<b>2.480.473</b>
Finansiering ekskl. kommanditister	-770.837	-1.163.176
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>1.870.829</b>	<b>1.317.297</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på langfristet gældsforpligtigelser	-2.400.759	-2.138.722
Indbetaling fra kommanditister	1.106.834	813.985
Salg egne anparter, netto	607.500	-16.250
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-686.425</b>	<b>-1.340.987</b>
Årets likviditetsvirkning	1.184.403	-23.690
Likvide midler 01.01.	1.083.601	1.107.291
<b>Likvide midler 31.12.</b>	<b>2.268.005</b>	<b>1.083.601</b>
Som består af:		
Likvide beholdninger	2.268.005	1.083.601
	<b>2.268.005</b>	<b>1.083.601</b>



**Pantsætninger og eventualforpligtigelser****2013****Pantsætninger**

Til sikkerhed for bankengagement er håndpantsat:

1. Likvide beholdninger	2.268.005
2. Det under note 8 anførte tilgodehavende hos kommanditister (Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavendet andrager 2.179.850 kr.)	47.643.650
3. Skadeløsbrev i selskabets ejendom (Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen andrager 45.700.000 kr.)	130.100.000
4. Samtlige rettigheder over for lejerne i henhold til lejekontrakterne.	
5. Transport i samtlige forsikringssummer, herunder ejendomsforsikringer.	
6. Transport i aftalt kompensation på 7,5 mio. kr. fra finanslångiver.	
7. 12 stk. egne kommanditistanparter i K/S Eleonora.	

Af likvider er 216.000 kr. deponeret i forbindelse med salg af egne anparter.

Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebreve i selskabets ejendomme på 49.752.000 kr.

**Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har indgået administrationsaftaler med Difko Administration A/S. Aftalerne er uopsigelige indtil selskabets ophør, og den årlige ydelse andrager p.t. 0,4 mio. kr. som pristalsreguleres. Ifølge aftalen skal selskabet endvidere betale et honorar på 0,4 mio. kr. ved selskabets likvidation.

Selskabet har indgået ejendomsadministrationsaftale med Stagsted Properties ApS. Aftalen er uopsigelig indtil 18. maj 2015 og den årlige ydelse andrager 0,475 mio. kr. indtil 31. august 2014, herefter udgør det årligt 0,25 mio. kr., som pristalsreguleres første gang pr. 1. januar 2015.

Selskabet har modtaget krav på ekstraordinært bestyrelseshonorar inkl. rejsegodtgørelse og mødediæter på ca 0,2 mio. kr. fra selskabets tidligere bestyrelsesformand, Kim Riis Poulsen. Selskabet har afvist kravet.

Herudover ingen kontraktlige forpligtelser.

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Kautions- og garantistillelser**

Ingen.

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 9,50% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommene (kr.)	Egenkapital (kr.)
10,00%	43.600.000	3.751
9,50%	45.700.000	5.492
9,00%	48.200.000	7.565

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der vil kunne skaffes tilstrækkelig likviditet til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Noter, fortsat

### Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

### Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

### Renterisici

Selskabet har obligationslån med 15 års løbetid for 3 af lånene og 19 år for det sidste lån med årlig rentetilpasning den 1/1. Rente er p.t. 0,3919 for 3 af lånene og 0,3900 for det sidste lån.

FS Finans A/S har stillet garanti for en del af realkreditlånet. Det er aftalt, at såfremt selskabet på et tidspunkt kan løfte FS Finans A/S ud af denne garantistillelse, som dermed ikke får tab på engagementet, vil selskabet modtage en dekort på 7,5 mio. kr.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Bogensevej 36, Odense	651.443	610.078
Byagervej, Fuglebjerg	249.312	247.684
Baadehavnsgade 42-44, Kbh.	4.288.019	4.080.333
Torvet 1K, Hillerød	214.994	457.151
Øvrige indtægter	12.000	64.000
	<u>5.415.768</u>	<u>5.459.246</u>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	-485.951	-203.700
Forsikring	-87.026	-86.402
Renovation	-15.405	-18.240
Vedligeholdelse	-295.354	-338.219
Forbrugsafgifter	-206.147	-77.399
Ejendomsadministration	-435.512	-376.606
Udlejningsomkostninger	-52.849	-62.351
	<u>-1.578.244</u>	<u>-1.162.917</u>

## Noter, fortsat

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-540.974	-538.449
Bestyrelsesvederlag	-161.448	-132.475
Ekstra Honorar for arbejde med refinansiering	0	-50.000
Direktionshonorar	-38.518	-53.009
Direktions-og bestyrelsesansvars forsikring	-7.325	-6.765
Revision	-65.076	-57.963
Regnskabs- og skattemæssig assistance	-36.383	-2.600
Advokat	-886.875	-49.254
Konsulenthonorar	0	-15.588
Porto m.v.	-49.854	-19.935
Møder og rejser	-41.815	-29.670
Omkostninger vedrørende trykning af årsrapporter m.v.	-8.689	-8.997
Inkassoomkostninger, kommanditister	-186.656	
Regulering af hensættelse til tab	-194.200	
Diverse administrationsomkostninger	-89.978	-5.857
	<u><b>-2.307.790</b></u>	<u><b>-1.284.454</b></u>
Selskabet har ingen ansatte		
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	-1.600.000	-18.500.000
Værdiregulering af realkreditlån	4.915	18.513
	<u><b>-1.595.085</b></u>	<u><b>-18.481.487</b></u>

## Noter, fortsat

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>6</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Kommanditisttilgodehavender	673.603	
	Konstateret tab	-45.888	
	Regulering af hensættelse til tab	877.800	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>1.505.515</u>	<u>-1.046.581</u>
	Renter, prioritetsgæld	-768.207	-1.155.625
	Renteudgifter, øvrige	-2.630	-7.551
	<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<u>-770.837</u>	<u>-1.163.176</u>
	Konstaterede tab på kommanditisttilgodehavender	-443.064	-1.578.325
	Indbetalt på tidligere afskrevne fordringer	0	122.202
	Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-641.800	-856.800
	<b>Øvrige finansielle udgifter i alt</b>	<u>-1.084.864</u>	<u>-2.312.923</u>
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-350.186</u>	<u>-4.522.680</u>

## Noter, fortsat

	2013	2012
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 01.01.	112.981.477	112.981.477
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>112.981.477</b>	<b>112.981.477</b>
Værdiregulering 01.01.	-65.681.477	-47.181.477
Årets værdiregulering	-1.600.000	-18.500.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-67.281.477</b>	<b>-65.681.477</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>45.700.000</b>	<b>47.300.000</b>

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 67.100.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 15.709.600 kr.

Den regnskabsmæssige værdi omfatter følgende ejendomme:

**Bogensevej 36, Odense**

Kostpris 01.01.	12.793.845	12.793.845
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>12.793.845</b>	<b>12.793.845</b>
Værdiregulering 01.01.	-7.293.845	-6.393.845
Årets værdiregulering	-1.400.000	-900.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-8.693.845</b>	<b>-7.293.845</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>4.100.000</b>	<b>5.500.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	10,00%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 5.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.230.800 kr.

## Noter, fortsat

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>7 Investeringsejendomme, fortsat</b>		
<b>Byagervej, Fuglebjerg</b>		
Kostpris 01.01.	3.563.730	3.563.730
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>3.563.730</b>	<b>3.563.730</b>
Værdiregulering 01.01.	-1.663.730	-1.563.730
Årets værdiregulering	-200.000	-100.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-1.863.730</b>	<b>-1.663.730</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>1.700.000</b>	<b>1.900.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	10,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 2.050.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 298.800 kr.		
<b>Baadehavnsgade 42-44, Kbh.</b>		
Kostpris 01.01.	88.949.107	88.949.107
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>88.949.107</b>	<b>88.949.107</b>
Værdiregulering 01.01.	-52.049.107	-35.149.107
Årets værdiregulering	0	-16.900.000
<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-52.049.107</b>	<b>-52.049.107</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>36.900.000</b>	<b>36.900.000</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	10,00%	10,00%
Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 54.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 12.279.500 kr.		

## Noter, fortsat

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>7</b>	<b>Investeringsjendomme, fortsat</b>		
	<b>Torvet 1K, Hillerød</b>		
	Kostpris 01.01.	7.674.795	7.674.795
	<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>7.674.795</b>	<b>7.674.795</b>
	Værdiregulering 01.01.	-4.674.795	-4.074.795
	Årets værdiregulering	0	-600.000
	<b>Værdiregulering 31.12.</b>	<b>-4.674.795</b>	<b>-4.674.795</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
	Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,00%	10,00%
	Ejendomsværdi pr. 01.10.2012 er 5.550.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 1.900.500 kr.		
<b>8</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kommanditister	47.643.650	
	Hensættelse til imødegåelse af tab	-45.463.800	
	(Hele tilgodehavendet er forfaldent.)		
		2.179.850	3.060.233
	Debitorer	294.659	130.228
	Forudbetalte omkostninger	0	22.836
	Mellemregning, lejere	11.854	0
	Øvrige tilgodehavender	52.757	18.303
		<b>2.539.120</b>	<b>3.231.600</b>
<b>9</b>	<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
	Saldo 01.01.	121.800.000	121.800.000
	Saldo 31.12.	<b>121.800.000</b>	<b>121.800.000</b>
	Den hertil svarende stamkapital udgør		
	1.218 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<b>121.800.000</b>	

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 12 stk., svarende til 1,0% af stamkapitalen. Anparterne er erhvervet (tilbagetaget) fra kommanditister, som har misligholdt indbetalingsforpligtelserne i henhold til tegningsaftalen, eller som er frigjort fra tegningsaftalen.



## Noter, fortsat

	2013	2012
<b>10 Overført overskud eller underskud</b>		
Saldo 01.01.	-115.369.404	-95.360.862
Køb af egne anparter	-392.500	-16.250
Salg af egne anparter	1.000.000	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	-415.536	-19.992.292
	<b>-115.177.440</b>	<b>-115.369.404</b>
<b>11 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR, opr. DKK 5.740.000, F1	4.504.879	4.796.378
DLR, opr. DKK 2.240.000, F1	1.758.002	1.871.757
DLR, opr. DKK 37.216.000, F1	29.207.940	31.097.909
DLR, opr. DKK 4.556.000, F1	3.771.230	3.962.480
	<b>39.242.050</b>	<b>41.728.524</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	-2.510.200	-2.481.558
	<b>36.731.850</b>	<b>39.246.966</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>26.713.258</b>	<b>29.217.190</b>
Nominel restgæld udgør	<b>39.230.281</b>	<b>41.711.839</b>
<b>12 Kreditorer</b>		
Forudfaktureret leje	0	47.502
Forudbetaling til istandsættelse af lejemål	1.368.469	1.285.969
Skyldig merværdiafgift	75.951	140.020
Revisionshonorar, anslået	65.000	55.100
Skyldig A-skat m.m.	15.738	62.151
Mellemregning, lejere	0	48.141
Øvrige skyldige omkostninger	1.553.411	334.051
	<b>3.078.569</b>	<b>1.972.934</b>

**Hovedtal pr. anpart**

(1/1218)

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	5.280	21.707
Salg af egne anparter	-322	-13
Køb af egne anparter	821	0
Tilbagebetaling	0	0
Årets resultat	-341	-16.414
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>5.438</b>	<b>5.280</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>5.492</b>	<b>5.742</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>37.521</b>	<b>38.834</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før værdiregulering og finansiering	1.256	2.473
Resultat egne anparter	294	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	313	258
Renteindtægter før hensættelse til investorerter	515	-4.750
Regulering af hensættelser på investorerter	721	3.890
Renteudgifter	-633	-955
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>2.466</b>	<b>916</b>
Skattemæssige afskrivninger:		
Bygninger 4%	-2.622	-2.622
Installationer 4%	-252	-252
Tilgang 2009 Bogensevej	-3	-3
For meget fratrukket i afskrivning i 2011	0	4
<b>Skattepligtigt resultat før overført underskud m.m.</b>	<b>-411</b>	<b>-1.957</b>
Underskud til fremførsel	411	1.957
<b>Skattepligtigt resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerede underskud til fremførsel pr. 31. december 2013:</b>		
Saldo primo	60.108	
Underskud opstået i indeværende år	411	
	<b>60.519</b>	
<b>Fremført ejendomsavancetab:</b>		
Rest tab fra indkomståret 2004	1.639	