

# K/S Difko XXXIX (39)

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 24251047

## Årsrapport 2016/17



Godkendt på selskabets generalforsamling den 24. november 2017

**Dirigent**

---

---

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Hoved- og nøgletaloversigt	8
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraktis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Hovedtal pr. anpart	23

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Difko XXXIX (39)

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR nr. 24251047

Hjemstedskommune: Holstebro

34. regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### **Selskabets komplementar**

Kodif XXXIX ApS

### **Komplementarens bestyrelse**

Direktør Poul Christensen

Direktør Thyge C. D. Hansen

Administrator Ib Koch

Forsikringsmægler Allan Lindhardt Olsen

Senior Manager Henning Foldager

### **Komplementarens direktion**

Senior Manager Henning Foldager

### **Revision**

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR. nr. 32 28 52 01

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for K/S Difko XXXIX (39).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro den 6. november 2017

### Komplementarens direktion

Senior Manager Henning Foldager

### Bestyrelse

Poul Christensen  
formand

Thyge C. D. Hansen

Ib Koch

Allan Lindhardt Olsen

Henning Foldager

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Difko XXXIX (39)

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Difko XXXIX (39) for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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.

Risskov, den 6. november 2017

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 32 28 52 01

Erling Brødbæk  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletal

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

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<b>Resultatopgørelse (t.kr.)</b>					
Nettoomsætning	14.234	14.160	14.072	13.975	13.837
Bruttoresultat	14.234	14.160	14.072	13.975	13.837
Administrationsomkostninger	-682	-678	-725	-697	-789
Resultat før afskrivninger	13.552	13.482	13.347	13.278	13.048
Værdireg. af investeringsejendom, netto	1.100	-355	1.404	128	2.395
Resultat af ordinær primær drift	14.652	13.127	14.751	13.406	15.443
Øvrige finansielle omkostninger	-588	-893	-923	-988	-1.144
Årets resultat	14.064	12.234	13.828	12.418	14.299
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
<b>Balance pr. 30.09 (t.kr.)</b>					
Investeringsejendomme	168.400	167.300	166.900	166.100	165.500
Likvide beholdninger	4.888	3.596	7.393	2.930	6.620
Tilgodehavender i øvrigt	4.597	4.572	8	4.496	4.459
Aktiver i alt	177.885	175.468	174.301	173.526	176.579
Egenkapital	123.145	116.644	105.379	100.077	97.591
Langfristede gældsforpligtelser	49.586	53.822	56.913	61.327	64.664
Kortfristede gældsforpligtelser	5.154	5.002	12.009	12.122	14.324
Passiver i alt	177.885	175.468	174.301	173.526	176.579
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
<b>Nøgletal</b>					
Antal anparter	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350
Egne anparter	-633	-620	-601	-571	-469
Faktisk antal anparter	1.717	1.730	1.749	1.779	1.881
Resultat pr. faktisk anpart (kr.)	8.191	7.072	7.906	6.980	7.602
Tilbagebetaling/udlodning pr. anpart (kr.)	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Egenkapital pr. faktisk anpart (kr.)	71.721	67.424	60.251	56.255	51.883
Nettohandelspris pr. anpart (kr.) pr. 30.09	48.125	50.500	46.000	45.000	43.000



## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje hotel- og conferencecenter Comwell i Kolding. Driften af Comwell Kolding forestås af lejerer, Comwell Kolding A/S, der er en del af Comwell A/S-koncernen.

Driften af Comwell Kolding A/S har i det forløbne år været tilfredsstillende, og huslejen er betalt i henhold til den indgående lejeaftale.

Selskabet har i 2017 opkøbt 13 egne anparter for i alt 663.000 kr.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Udlodning

Som følger af den gode drifts- og likviditetssituation har ledelsen besluttet at indstille en udlodning på 4.000 kr. pr. anpart til godkendelse på selskabets generalforsamling. Udbetalingen forventes at ske primo januar 2018.

### Økonomisk udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 14.063.875 kr. mod et budgetteret overskud på 13.106.000 kr. Ændringen skyldes større netto værdiregulering af ejendom og gæld end budgettet.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

---

## Ledelsesberetning - fortsat

### Fremtiden:

Ledelsen vil fortsat søge at sikre, at handelsprisen på anparter er fornuftig i forhold til indre værdi.

Det er ledelsens forventning, at selskabet også i de kommende år vil foretage årlige udlodninger, såfremt likviditetssituationen er tilfredsstillende.

Ledelsen forventer for det kommende år et overskud på niveau med indeværende årsresultat.

### Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets overskud, 14.063.875 kr., disponeret således:

	<b>2016/2017</b>
	<b>kr.</b>
Overført overskud	<u>14.063.875</u>
	<u><b>14.063.875</b></u>
<b>Til kommanditisterne foreslås udloddet:</b>	
1.717 faktiske anparter af kr. 4.000	<u><b>6.868.000</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis på måling af gældsforpligtelsen vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelser til årsregnskabsloven og anvendt dagsværdien primo som amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Virksomheden har som følge af ændring af årsregnskabsloven ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af forslag til udlodning. Forslag til udlodning er hidtil indregnet som en gældsforpligtelse, men indregnes fremadrettet som en særskilt post under egenkapitalen. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015/16, hvorved egenkapitalen pr. 30.09.2016 er forøget med 6.920.000 kr.

### 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:

#### Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Øvrige finansielle

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.

### Balance:

### Investeringsjendomme

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

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkeltes investeringsejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til investeringsejendommen.

### 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele er målt til kostpris.

### Egne anparter

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

## **Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Forslag til udlodning for regnskabsåret**

Forslag til udlodning til faktiske anparter for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen.

### **Skat**

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

### **Pengestrømsopgørelsen**

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

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultat 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 værdipapir med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Nettoomsætning		14.233.976	14.159.644
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14.233.976</b>	<b>14.159.644</b>
Administrationsomkostninger	2	-682.228	-677.655
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>13.551.748</b>	<b>13.481.989</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	1.100.000	-354.987
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>14.651.748</b>	<b>13.127.002</b>
Øvrige finansielle omkostninger	4	-587.873	-893.329
<b>Ordinært resultat</b>		<b>14.063.875</b>	<b>12.233.673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14.063.875</b>	<b>12.233.673</b>

Resultatdisponeringen fremgår af ledelsesberetningen.

**Balance pr. 30.09**

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	168.400.000	167.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>168.400.000</b>	<b>167.300.000</b>
		<b>168.400.000</b>	<b>167.300.000</b>
Andre tilgodehavender	6	4.596.190	4.571.839
Andre værdipapirer og kapitalandele		470	470
Likvide beholdninger		4.888.019	3.595.643
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.484.679</b>	<b>8.167.952</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>177.884.679</b>	<b>175.467.952</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	7	30.550.000	30.550.000
Overført overskud eller underskud	8	85.726.531	79.173.656
Foreslået udlodning for regnskabsåret		6.868.000	6.920.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>123.144.531</b>	<b>116.643.656</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	9	49.586.364	53.821.899
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.586.364</b>	<b>53.821.899</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.993.556	3.846.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)	10	1.160.228	1.155.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.153.784</b>	<b>5.002.397</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>54.740.148</b>	<b>58.824.296</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>177.884.679</b>	<b>175.467.952</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	11		

## Pengestrømsopgørelse

	2016/17	2015/16
Resultat før afskrivninger	13.551.748	13.481.989
Ændring i nettoaktiver	<u>-20.066</u>	<u>-4.605.657</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>13.531.682</b>	<b>8.876.332</b>
Finansielle omkostninger ekskl. kommanditister	<u>-587.873</u>	<u>-893.329</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>12.943.809</b>	<b>7.983.003</b>
<b>Finansieringsaktiviteter</b>		
Optagelse af/afdrag på lang gæld	-4.088.433	-3.815.713
Indbetaling fra kommanditister	0	0
Køb af egne anpartar	-663.000	-969.000
Tilbagebetaling til kommanditister	<u>-6.900.000</u>	<u>-6.996.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-11.651.433</b>	<b>-11.780.713</b>
Årets likviditetsvirkning	1.292.376	-3.797.710
Likvide midler 01.10	<u>3.595.643</u>	<u>7.393.353</u>
<b>Likvide midler 30.09</b>	<b>4.888.019</b>	<b>3.595.643</b>
Som består af:		
Likvide beholdninger	<u>4.888.019</u>	<u>3.595.643</u>
	<b>4.888.019</b>	<b>3.595.643</b>



## 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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi 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.

Ejendomsmarkedet har det seneste år været nogenlunde uændret. Ledelsen har derfor besluttet af fastholde værdiansættelsen af ejendommen til et uændret afkastkrav på 8,25%.

Konsekvenserne af ændring i ejendomsinvestorerens krav til afkastprocent på ejendommen er illustreret i skemaet nedenfor. Såfremt investorers krav til årligt afkast af investeringen stiger, medfører det, at investor vil give en lavere pris for ejendommen. Omvendt stiger værdien, såfremt investorers krav til afkast falder.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital faktiske anparter (kr.)
7,75%	179.200.000	78.011
<b>8,25%</b>	<b>168.400.000</b>	<b>71.721</b>
8,75%	158.777.000	66.116

Egenkapitalen udgør 123.144.531 kr. pr. 30.09.2017, svarende til 71.721 kr. pr. anpart (reguleret for egne anparter).

### Valuta og renterisici

Selskabet har optaget realkreditlån som F5 rentetilpasningslån med en restgæld på 22,6 mio. kr. med fast rente på 1,1573% inkl. bidrag frem til 1. april 2022 og restløbetid på ca. 14 år og F5 rentetilpasningslån med en restgæld på 28,7 mio. kr. med fast rente på 1,2222% inkl. bidrag frem til 1. april 2020 og restløbetid på ca. 11 år.

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	362.975	376.548
Bestyrelsesvederlag	99.000	91.000
Direktionshonorar	45.000	45.000
Revision	28.030	27.500
Møder og rejser	94.581	95.790
Diverse administrationsomkostninger	52.642	41.817
	<u>682.228</u>	<u>677.655</u>
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	1.100.000	400.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	-754.987
	<u>1.100.000</u>	<u>-354.987</u>
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteindtægter, banker	0	18
Kommanditisttilgodehavender	3	0
Amortisering til kostpris	179.013	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>179.016</u>	<u>18</u>
Renter, prioritetsgæld	-756.858	-883.577
Kassekredit m.v.	-21.860	-13.770
Konstaterede fortjeneste på kommanditisttilgodehavender	11.829	4.000
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>-766.889</u>	<u>-893.347</u>
	<u>-587.873</u>	<u>-893.329</u>

## Noter

		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>5</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	<b>Skovbrynet 1</b>		
	Kostpris 01.10	156.890.443	156.890.443
	<b>Kostpris 30.09</b>	<b>156.890.443</b>	<b>156.890.443</b>
	Værdiregulering 01.10	10.409.557	10.009.557
	Årets værdiregulering	1.100.000	400.000
	<b>Værdiregulering 30.09</b>	<b>11.509.557</b>	<b>10.409.557</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30.09</b>	<b>168.400.000</b>	<b>167.300.000</b>
	Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,25	8,25
	Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.2016 er 122.000.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 15.663.600 kr.		
<b>6</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos kommanditister	76.148	
	Hensættelse til imødegåelse af tab	-76.148	
	(Hele tilgodehavendet er forfalden)		
	Debitorer	4.596.190	4.561.548
	Mellemregning Intrum	0	6.541
	Øvrige tilgodehavender	0	3.750
		<b>4.596.190</b>	<b>4.571.839</b>

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>7 Virksomhedskapital</b>		
2.350 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>117.500.000</u>	<u>117.500.000</u>
Tilbagebetalt kapital:		
Saldo 01.10	-86.950.000	-86.950.000
Tilbagebetalt i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 30.09	<u>-86.950.000</u>	<u>-86.950.000</u>
2.350 kommanditanparter a 13.000 kr.	<u>30.550.000</u>	<u>30.550.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
2.350 kommanditistanparter a 50.000 kr.	<u>117.500.000</u>	

På grundlag af de foretagne nedskrivninger på tilgodehavende hos kommanditister på 76.148 kr., jf. note 6, og egne anparter, kan en tilsvarende nedskrivning af resthæftelsen beregnes til ca. 23,4 mio. kr.

Selskabets beholdning af egne anparter udgør 633 stk., svarende til 26,94% af stamkapitalen.

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>8 Overført overskud eller underskud</b>		
Saldo 01.10	175.840.198	162.095.525
Udlodning og tilbagebetaling af stamkapital egne anparter	2.552.000	2.480.000
Køb af egne anparter	-663.000	-969.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	14.063.875	12.233.673
<b>Saldo 30.09</b>	<b><u>191.793.073</u></b>	<b><u>175.840.198</u></b>
<b>Kursreguleringer</b>		
Danske obligationer:		
Saldo 01.10	12.957.609	12.957.609
Udenlandske obligationer:		
Saldo 01.10	2.927.282	2.927.282
Finanslån:		
Saldo 01.10	-11.501.433	-11.501.433
<b>Saldo 30.09</b>	<b><u>4.383.458</u></b>	<b><u>4.383.458</u></b>
<b>Udlodninger</b>		
Saldo 01.10	-101.050.000	-91.650.000
Årets udlodning	-9.400.000	-9.400.000
<b>Saldo 30.09</b>	<b><u>-110.450.000</u></b>	<b><u>-101.050.000</u></b>
	<b><u>85.726.531</u></b>	<b><u>79.173.656</u></b>
<b>9 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit, tilpasningslån opr. 42.382.000 kr.	30.141.770	31.140.146
Nykredit, tilpasningslån opr. 30.000.000 kr.	23.438.150	24.127.287
Kursregulering	0	2.400.920
	<b><u>53.579.920</u></b>	<b><u>57.668.353</u></b>
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.993.556	-3.846.454
	<b><u>49.586.364</u></b>	<b><u>53.821.899</u></b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b><u>31.225.281</u></b>	<b><u>35.737.105</u></b>
Nominel restgæld udgør	<b><u>51.358.014</u></b>	<b><u>55.267.433</u></b>

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>10 Leverandører af varer og tjenesteydelser (kortfristede)</b>		
Skyldig merværdiafgift	863.171	858.665
Revisionshonorar	27.030	26.500
Lejedesposita	2.813	2.813
Øvrige skyldige omkostninger	267.214	267.965
	<u><b>1.160.228</b></u>	<u><b>1.155.943</b></u>

### 11 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for kassekredit, maks. 2 mio. kr., er deponeret 47.307 t. kr. ejerpantebrev med pant i hotelejendom, samt kommanditisternes forpligtelser til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftaler. P.t. en resthæftelse på 86.950 t.kr.

Herudover er sædvanlig pant for realkreditinstitutter i selskabets ejendom.

Derudover er der ingen andre pantsætninger.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

**Hovedtal pr. anpart (1/2350)**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Udvikling i egenkapital</b>		
Regnskabsmæssig egenkapital, primo	49.636	44.842
Udlodning/kontant tilbagebetaling	-4.000	-4.000
Tilbagebetaling egne anparter	1.086	1.055
Køb af egne anparter	-282	-412
Foreslået udlodning for regnskabsåret	2.923	2.945
Udbetalt udlodning for regnskabsåret 2015-16	-2.945	0
Årets resultat	5.984	5.206
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo</b>	<b>52.402</b>	<b>49.636</b>
<b>Regnskabsmæssig egenkapital, ultimo reguleret for egne anparter</b>	<b>71.721</b>	<b>67.424</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af ejendomme</b>	<b>71.660</b>	<b>71.191</b>
<b>Resthæftelse</b>	<b>37.000</b>	<b>37.000</b>
<b>Skattemæssig opgørelse</b>		
Resultat før afskrivninger	5.767	5.737
Resultat egne anparter	1.232	1.101
Vedligeholdelse anset for forbedring	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0
Ikke fradragsberettigede låneomkostninger	0	0
Renteindtægter	0	0
Renteudgifter	-331	-382
Korrektion tab tilgodehavende hos kommanditister	0	0
<b>Skattepligtigt resultat før skattemæssige afskrivninger</b>	<b>6.668</b>	<b>6.456</b>