

K/S Halstead

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28289030

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. april 2018

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Halstead.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2018

I bestyrelsen:

Finn Ketler (formand)

Jørgen Jeppe Jensen

Per Lautrup-Nissen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Halstead

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Halstead for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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.

Kolding, den 10. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne5308

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Halstead c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 28289030 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Halstead Komplementar ApS
Bestyrelse	Finn Ketler (formand) Jørgen Jeppe Jensen Per Lautrup-Nissen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48A High Street, Halstead, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 444.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.537.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.093.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 13.327. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.705.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning modtaget et bud på ejendommen på t.gbp 4.750. Der arbejdes aktuelt på indgåelse af Heads of Terms (ikke bindende aftale) på salg af selskabets ejendom.

Der er derudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Halstead for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

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

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investerings ejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 dkk	2016 dkk
Lejeindtægter	2	2.492.883	2.761.372
Driftsomkostninger	3	-364.049	-84.407
Nettoleje		2.128.834	2.676.965
Administrationsomkostninger	4	-224.056	-233.660
Resultat før finansielle poster m.v.		1.904.778	2.443.305
Finansielle indtægter	5	189.692	80.554
Finansielle omkostninger	6	-1.650.463	-1.775.833
Resultat før værdiregulering		444.007	748.026
Værdireguleringer	7	-4.536.698	-6.090.818
ÅRETS RESULTAT		-4.092.691	-5.342.792
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.092.691	-5.342.792
		-4.092.691	-5.342.792

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	39.352.965	44.600.709
Materielle anlægsaktiver i alt		39.352.965	44.600.709
ANLÆGSAKTIVER I ALT		39.352.965	44.600.709
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	19.928	20.191
Tilgodehavender i alt		19.928	20.191
Likvide beholdninger		829.336	887.898
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		849.264	908.089
AKTIVER I ALT		40.202.229	45.508.798

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	Note	31.12.2017 dkk	31.12.2016 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.900.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapital	10	20.195.254	19.915.254
Overført resultat	10	-6.867.784	-2.775.093
EGENKAPITAL I ALT		13.327.470	17.140.161
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	24.524.642	26.112.284
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.524.642	26.112.284
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	714.527	694.725
Anden gæld	12	1.071.701	978.117
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		563.889	583.511
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.350.117	2.256.353
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		26.874.759	28.368.637
PASSIVER I ALT		40.202.229	45.508.798
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.458.320	2.726.298
Forsikring	34.563	35.074
Lejeindtægter i alt	2.492.883	2.761.372

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Sainsbury's Supermarkets Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 288.000 p.a. Lejeaftalen løber indtil 2025.

	2017	2016
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	34.563	35.074
Ejendomsadministrationshonorar	45.505	39.063
Omkostninger, Rent Review	214.486	3.089
Ejendomsvurdering	35.968	0
Markedsføringsomkostninger	27.358	0
Inspektion ejendom	6.169	7.181
Driftsomkostninger i alt	364.049	84.407
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	159.419	155.530
Revision, DK	19.500	19.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.850	20.622
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	6.182	11.970
Diverse omkostninger	8.886	9.319
Administrationsomkostninger i alt	224.056	233.660

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	153	354
Kursgevinst, valuta	189.539	80.200
Finansielle indtægter i alt	189.692	80.554
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.636.039	1.762.080
Renter, komplementarselskab	14.424	13.633
Renter, øvrige	0	120
Finansielle omkostninger i alt	1.650.463	1.775.833
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.878.325	-3.112.412
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-1.369.419	-7.338.428
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	711.046	4.360.022
Værdireguleringer i alt	-4.536.698	-6.090.818
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	54.894.443	54.894.443
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.087.953	5.087.953
Regulering til dagsværdi, primo	-10.293.734	157.106
Årets regulering, afkastrelateret	-3.878.325	-3.112.412
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.369.419	-7.338.428
Regulering til dagsværdi, ultimo	-15.541.478	-10.293.734
Dagsværdi, ultimo	39.352.965	44.600.709
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.689.790	5.136.437

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom, fortsat		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	288.000	288.000
Afkastkrav	5,75%	5,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	37.713.258	42.573.404
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	41.141.736	46.830.744
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.928	20.191
Tilgodehavender i alt	19.928	20.191
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 255.000, ultimo	25.500.000	25.500.000
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 199.153, primo	19.915.254	19.765.254
Ændring i året	280.000	150.000
100 kommanditanparter á kr. 201.953, ultimo	20.195.254	19.915.254
Resthæftelse i alt	5.304.746	5.584.746
Pr. anpart	53.047	55.847

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
10 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	1.400.000	0
100 kommanditanparter á kr. 14.000, ultimo	1.400.000	0
Den kontant andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	1.400.000	0
Pr. anpart	14.000	0
For den Ny Indskudskapital gælder den yderligere begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	25.500.000	25.500.000
Ændring i året	1.400.000	0
100 kommanditanparter á kr. 14.000, ultimo	26.900.000	25.500.000
Den kontant andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 199.153, primo	19.915.254	19.765.254
Ændring i året	280.000	150.000
100 kommanditanparter á kr. 201.953, ultimo	20.195.254	19.915.254
Resthæftelse i alt	6.704.746	5.584.746
Pr. anpart	67.047	55.847
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-2.775.093	2.567.699
Overført af årets resultat	-4.092.691	-5.342.792
Overført resultat, ultimo	-6.867.784	-2.775.093
Egenkapital i alt	13.327.470	17.140.161

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	32.451.609	33.308.403
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.007.814	3.087.226
Kursregulering, primo	-6.501.394	-2.141.372
Årets kursregulering	-711.046	-4.360.022
Kursregulering, ultimo	-7.212.440	-6.501.394
Kursværdi, ultimo	25.239.169	26.807.009
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.176.603	22.857.039
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.348.039	3.255.245
Langfristet del i alt	24.524.642	26.112.284
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	714.527	694.725

Lånets løbetid er til 25. februar 2025, og renten er fast 6,28% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

12 Anden gæld		
Mellemregning med Halstead Komplementar ApS	206.745	195.414
Forudbetalt, investorer	1.250	0
Skyldige renter	644.034	629.975
Skyldig moms, UK	117.175	122.728
Skyldige omkostninger	102.497	30.000
Anden gæld i alt	1.071.701	978.117

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 39.353 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.