

K/S Olof Palmes Alle

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 24 25 30 07

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. maj 2017

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Olof Palmes Alle.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2017

Bestyrelse

Michael Brag
formand

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Olof Palmes Alle

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Olof Palmes Alle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 7 "Regnskabsmæssig usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for de forudsætninger der er knyttet til vurdering af tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, samt den usikkerhed der er tilknyttet til opgørelsen af dagsværdien af selskabets ejendom.

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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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 revisionspåtegning

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.

Søborg, den 21. april 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Olof Palmes Alle
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 25 30 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

ApS komplementarselskabet Olof Palmes Allé

Bestyrelse

Michael Brag, formand
Kurt Kim Petersen
Claus Dennig Jespersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder. Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Finansiell usikkerhed

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning. Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift hos EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme. 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.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 426.587, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.697.551.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Olof Palmes Alle for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Information om ændring og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme

I tidligere regnskabsår er investeringsejendomme indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger. Efter ledelsens opfattelse præsenteres selskabets finansielle og økonomiske situation bedre ved at indregne investeringsejendomme til dagsværdi, ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der er derfor ændret regnskabspraksis, og ændringen i præsentationen og værdien af ejendommen er indregnet over primo egenkapitalen. Nettoeffekten 2016 ved ændring af regnskabspraksis udgør for årets resultat kr. 538.130, balance og egenkapital kr. -5.684.914.

Prioritetsgælden er som sidste år indregnet til amortiseret kostpris. I forbindelse med ændring af regnskabspraksis hvor investeringsejendommen indregnes til dagsværdi, skulle prioritetsgæld i årsrapporten 2015 og tidligere også indregnes til dagsværdi. Ifølge ændring til årsregnskabsloven for selskaber med regnskabsafslutning efter 15.12.16, skal prioritetsgæld herefter indregnes til amortiseret kostpris med tilretning af sammenligningstal eller anvendelse af overgangsbestemmelserne. Ved anvendelse af den historiske amortiseret kostpris vil der således ikke være værdimæssige ændringer til den regnskabsmæssige behandling af prioritetsgælden i den aflagte årsrapport for 2015.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egen selvangivelse.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		3.656.371	8.125.909
Andre driftsindtægter	1	3.631.240	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.290.501</u>	<u>-1.222.453</u>
Bruttoresultat		5.997.110	6.903.456
Resultat før finansielle poster		5.997.110	6.903.456
Finansielle indtægter	2	254	442
Finansielle omkostninger	3	<u>-6.423.951</u>	<u>-6.391.300</u>
Resultat før skat		-426.587	512.598
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-426.587</u>	<u>512.598</u>
Overført resultat		<u>-426.587</u>	<u>512.598</u>
		<u>-426.587</u>	<u>512.598</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>105.650.000</u>	<u>105.650.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>105.650.000</u>	<u>105.650.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>105.650.000</u>	<u>105.650.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.951	44.655
Andre tilgodehavender		<u>449.230</u>	<u>449.230</u>
Tilgodehavender		<u>477.181</u>	<u>493.885</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>477.181</u>	<u>493.885</u>
Aktiver i alt		<u>106.127.181</u>	<u>106.143.885</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		7.017.273	4.290.000
Overført resultat		<u>4.680.278</u>	<u>5.106.866</u>
Egenkapital	5	<u>11.697.551</u>	<u>9.396.866</u>
Gæld til realkreditinstitutter		86.914.448	86.886.565
Andre kreditinstitutter		4.119.046	2.173.088
Deposita		<u>1.227.783</u>	<u>1.196.950</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>92.261.277</u>	<u>90.256.603</u>
Kreditinstitutter	6	0	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		962.204	478.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		269.487	266.801
Anden gæld		936.662	353.208
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.191.941</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.168.353</u>	<u>6.490.416</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>94.429.630</u>	<u>96.747.019</u>
Passiver i alt		<u>106.127.181</u>	<u>106.143.885</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Andre driftsindtægter		
Indtægtsført depositum	<u>3.631.240</u>	<u>0</u>
	<u>3.631.240</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>254</u>	<u>442</u>
	<u>254</u>	<u>442</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.685	2.643
Andre finansielle omkostninger	<u>6.421.266</u>	<u>6.388.657</u>
	<u>6.423.951</u>	<u>6.391.300</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>78.818.678</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>78.818.678</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>26.831.322</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>26.831.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>105.650.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.927 og et afkastkrav på 6,47 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 27 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 2.260 samt tomgang for 5.973. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	4.290.000	5.106.865	9.396.865
Kontant kapitalforhøjelse	2.727.273	0	2.727.273
Årets resultat	0	-426.587	-426.587
Egenkapital 31. december 2016	7.017.273	4.680.278	11.697.551

består af 9 anparter à nominelt kr. 2.777.778. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	70.896.273	75.624.217
Mellem 1 og 5 år	16.018.175	11.262.348
Langfristet del	86.914.448	86.886.565
Inden for et år	0	0
	86.914.448	86.886.565
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	4.119.046	2.173.088
Langfristet del	4.119.046	2.173.088
Inden for et år	0	1.200.000
Kortfristet del	0	1.200.000
	4.119.046	3.373.088
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.227.783	1.196.950
Langfristet del	1.227.783	1.196.950
Kortfristet del	0	0

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

<u>2016</u>	<u>2015</u>
kr.	kr.
<u>1.227.783</u>	<u>1.196.950</u>

Virksomheden har optaget realkreditlån på t.kr. 87.500 med fast rente indtil 31.12.2017 og afdragsfrihed indtil 31.12.2017. Lånet har en restløbetid på 21 år.

Virksomhedens banklån udgør t.kr. 4.119, som forrentes med en variabel rente. Lånet afvikles over maksimalt 13 år.

Noter til årsrapporten

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Finansiell usikkerhed

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning. Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift hos EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt og deponeret skadeløsbrev på t.kr. 14.500 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 110.000.

Der er afgivet transport i lejeindtægter overfor selskabets kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 86.914 er der givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på t. t.DKK 110.000