



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**K/S Augsburg Bayern
c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27**

1256 København K

(CVR-nr. 29 32 10 19)

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **15** 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4**Ledelsesberetning**

Beretning

7**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Augsburg Bayern
c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29 32 10 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Bestyrelse Jan Degner
Peter Kähler Ryaa

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Augsburg Bayern.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. marts 2017

Bestyrelse



Jan Degner



Peter Köhler Ryaa

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Augsburg Bayern

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Augsburg Bayern 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 at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af investeringsejendommen er forbundet med usikkerhed. Vi henviser til omtale i note 2 og note 7, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor samt selskabets fortsatte drift.

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.

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.

Køge, den 29. marts 2017

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)


Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Benzstrasse 7-9, 86391 Markt Stadtbergen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er baseret på ledelsens skøn. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 2 og note 7, hvori der redegøres for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 4.698.425. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens primære finansiering udløber 30. april 2017 og den sekundære finansiering udløber 15. maj 2017. Der er modtaget tilsagn om en ny finansieringsaftale, som forventes underskrevet inden udløbet af de eksisterende aftaler.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er, udover ovenstående tilsagn, ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Augsburg Bayern er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Der foretages fuld periodisering af lejen. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuel skat og forskydning i udskudt skat vedrører således de enkelte investorer.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet markedsværdi, der antages at svare til dagsværdien. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdien. Afkastkrav m.m. fremgår af noterne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Der indregnes ikke skattetilgodehavender og -forpligtelser, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser vedrører således de enkelte investorer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Posterne i årsrapporten måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer. Den funktionelle valuta er således EUR. Årsrapporten præsenteres i DKK ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra den funktionelle valuta til præsentationsvalutaen til en tilnærmet gennemsnitskurs eller balancedagens kurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året indregnes direkte på egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	8.014.621	8.494.804
Andre finansielle indtægter	181.216	3
Andre finansielle omkostninger	-3.497.412	-4.383.187
Resultat før skat	4.698.425	4.111.620
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	4.698.425	4.111.620
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.698.425	4.111.620
Anvendelse i alt	4.698.425	4.111.620

Balance pr. 31. december

12

AKTIVER

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
2 Grunde og bygninger	95.309.008	94.773.750
Materielle anlægsaktiver i alt	95.309.008	94.773.750
ANLÆGSAKTIVER I ALT	95.309.008	94.773.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31.081
Andre tilgodehavender	38.153	27.693
Tilgodehavender i alt	38.153	58.774
Likvide beholdninger	24.051	125.251
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	62.204	184.025
AKTIVER I ALT	95.371.212	94.957.775

Balance pr. 31. december

13

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Selskabskapital	28.556.848	18.697.848
Reserve for opskrivninger	-101.911	-101.911
Overført resultat	3.589.873	-1.108.552
EGENKAPITAL I ALT	<u>32.044.810</u>	<u>17.487.385</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	139.127	136.277
4 Langfristet gæld i alt	<u>139.127</u>	<u>136.277</u>
Kreditinstitutter m.v.	62.848.527	77.052.916
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.525	9.658
Anden gæld	314.223	260.661
Kortfristet gæld i alt	<u>63.187.275</u>	<u>77.334.113</u>
GÆLD I ALT	<u>63.326.402</u>	<u>77.470.390</u>
PASSIVER I ALT	<u>95.371.212</u>	<u>94.957.775</u>
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Grunde og bygninger		
Værdi før foretagne op-/nedskrivninger	<u>103.208.545</u>	<u>103.598.645</u>

Handelsværdien af ejendommen er bogført til EUR 12,82 mio. ud fra en afkastberegning på 6,65%.

Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien.

Ejendommen, som er beliggende på Benzstrasse 7-9, 86391 Markt Stadtbergen, Augsburg, Tyskland, er opført i 2006 og anvendes til butikker på 5.966 m².

Udlejningsgraden udgør 100 % på statusdagen. Lejeaftalerne udløber i april 2021 - oktober 2028. Lejemålene har opsigelsesvarsler på 12 måneder.

3 Selskabskapital

Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 51.000.

Hæftelse, jf. vedtægterne:

Komplementarselskabet Augsburg Bayern ApS, CVR-nr. 29 32 15 31, hæfter som komplementar direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Komplementaren er som følge heraf tillagt forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

De øvrige deltagere er kommanditister, og hver kommanditist hæfter indirekte og solidarisk med de øvrige kommanditister, idet hæftelsen for den enkelte kommanditist er begrænset til den til enhver tid værende samlede nominelle størrelse af de af kommanditisten tegnede kommanditandele med fradrag af kontante indbetalinger og med tillæg af eventuelt tilbagebetalte kapitalandele.

Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet eventuelt opsparede overskudsandel.

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere til sikkerhed for kommanditselskabets forpligtelser overfor långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimeret til DKK 51.000 pr. tegnet kommanditandel med fradrag af startindbetalingen og kontante indbetalinger, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Herudover kan der over for kommanditselskabets långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.

Såfremt der afgives selvskyldnerkaution direkte overfor kommanditselskabets långiver(e), fragår indbetalinger under kautionerne i kommanditistens hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.

Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	51.000.000	51.000
Indskudskapital	-18.697.848	-18.698
Årets kontante kapitaludvidelse	-9.859.000	-9.859
Resthæftelse, stamkapital	<u>22.443.152</u>	<u>22.443</u>

4 Langfristet gæld

Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.

5 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen af ejendommen i forbindelse med købet i 2006.

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebreve i ejendom, restgæld	<u>62.848.527</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>95.309.008</u>	
Likvide beholdninger	<u>11.601</u>	

Til sikkerhed for lån i ejendommen er der endvidere stillet sikkerhed i lejeindtægter.

7 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til EUR 12.820.000 ud fra en afkastberegning på 6,65 %. Afkastberegningen behandles yderligere nedenfor.

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraxis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien af selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2016 er vurderet af ledelsen på baggrund af en normalindtjeningsmodel.

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi af ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurdering af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

I forhold til sidste år vurderes det regionale afkastkrav som uændret.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2016 værdiansat til EUR 12.820.000 mod EUR 12.700.000 pr. 31. december 2015, svarende til et afkastkrav på 6,65 % af driftsresultatet (2015: 6,65 %).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på fx 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med EUR 470.000, mens et fald i afkastkravet på 0,25 % betyder, at investeringsejendommens værdi stiger med EUR 500.000.

Fortsat drift

Selskabets primære finansiering udløber 30. april 2017 og den sekundære finansiering udløber 15. maj 2017. Der er modtaget tilsagn fra kreditinstitut om ny aftale om finansiering. Aftalen er ikke underskrevet endnu. Ledelsen forventer, at aftalen vil blive underskrevet inden udløb af den eksisterende aftale, og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Som følge af udløbet af finansieringen er der et misforhold mellem omsætningsaktiver t.kr. 62 og kortfristet gæld t.kr. 63.187, hvorved der er usikkerhed om den fortsatte drift.