



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

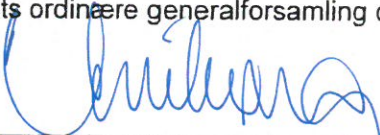
K/S EE - Remscheid
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

(CVR-nr. 30 80 35 23)

Årsrapport for 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9 / 5 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

2

Selskabet K/S EE - Remscheid
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 80 35 23
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

**Bestyrelse for
komplementar-
selskabet** Jan Degner
Steffen Schouw
Erik Bach Larsen

Komplementar Komplementarselskabet EE - Remscheid ApS

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

Ledelsespåtegning

3

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

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 Ø, den 4. april 2017

Bestyrelse for komplementarselskabet



Jan Degner



Steffen Schouw



Erik Bach Larsen

Til kapitalejerne i K/S EE - Remscheid**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S EE - Remscheid 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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 4. april 2017

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


Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsjendom beliggende Jägerwald 4, D - 42897 Remscheid samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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. 3.202.730. 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.

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.

GENERELT

Årsregnskabet for K/S EE - Remscheid 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.

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 anskaffessummen 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 investeringsejendommenes 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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

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

Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember 2016

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste <i>Bruttogewinn</i>	4.662.625	4.730.815
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	1.682.941	1.343.892
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben, abgeleitet aus verbundenen Unternehmen</i>	-10.049	-10.113
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	-3.132.787	-3.393.315
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>	3.202.730	2.671.279
Skat af årets resultat <i>Steuern</i>	0	0
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	3.202.730	2.671.279
Forslag til resultatdisponering <i>Vorschlag der Ergebnisverwendung</i>		
Overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	3.202.730	2.671.279
Anvendelse i alt <i>Gesamtnutzung</i>	3.202.730	2.671.279

Balance pr. 31. december*Bilanz zum 31. Dezember***AKTIVER***Aktiva*Note

	2016 kr.	2015 kr.
2 Grunde og bygninger <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	77.540.956	77.540.956
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagen insgesamt</i>	<u>77.540.956</u>	<u>77.540.956</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen insgesamt</i>	<u>77.540.956</u>	<u>77.540.956</u>
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	133.629	95.459
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände insgesamt</i>	<u>133.629</u>	<u>95.459</u>
Likvide beholdninger <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	<u>239.463</u>	<u>682.965</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen</i>	<u>373.092</u>	<u>778.424</u>
AKTIVER I ALT <i>Aktiva insgesamt</i>	<u>77.914.048</u>	<u>78.319.380</u>

Balance pr. 31. december*Bilanz zum 31. Dezember***PASSIVER***Passiva*

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
3 Selskabskapital	18.807.900	17.807.900
<i>Bareinlagen Stammkapital</i>		
Reserve for opskrivninger	-234.774	-234.774
<i>Wertminderungen von Investorforderungen</i>		
Overført resultat	3.760.171	557.441
<i>Vortragener Gewinn/Verlust</i>		
EGENKAPITAL I ALT	22.333.297	18.130.567
<i>Eigenkapital</i>		
Kreditinstitutter m.v.	51.483.852	56.101.923
<i>Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	164.982	167.230
4 Langfristet gæld i alt	51.648.834	56.269.153
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Kreditinstitutter m.v.	3.683.626	3.229.943
<i>Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten</i>		
<i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>		
Anden gæld	248.291	292.157
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
Periodeafgrænsningsposter	0	397.560
<i>Vorauszahlungen</i>		
Kortfristet gæld i alt	3.931.917	3.919.660
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten insgesamt</i>		
GÆLD I ALT	55.580.751	60.188.813
<i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>		
PASSIVER I ALT	77.914.048	78.319.380
<i>Passiva</i>		
5 Eventualposter		
<i>Eventualverbindlichkeiten</i>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Sicherheitsleistungen</i>		
7 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
<i>Spezielle Informationen hinsichtlich des Jahresberichts</i>		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Grunde og bygninger		
Værdi før foretagne op-/nedskrivninger	<u>77.540.956</u>	<u>77.540.956</u>
Handelsværdien af ejendommen er bogført til t.kr. 77.541, svarende til et afkastkrav på 6,41%. Der har ikke medvirket vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien.		
Ejendommen, som er beliggende Jägerwald 4, D-42897 Remscheid, anvendes til hoteldrift. Udlejningsgraden udgør 100 % og lejeaftalen løber til 31. december 2025.		
3 Selskabskapital		
Stamkapitalen udgør kr. 16.600.000 fordelt på 80 andele á kr. 207.500. For perioden 2008-2012 udgjorde stamkapitalen kr. 11.600.000.		
Hæftelse:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	16.600.000	207.500
Indskudskapital primo	-17.807.900	-222.599
Årets kontante kapitaludvidelse	-1.000.000	-12.500
Selvskyldnerkaution	21.359.200	266.990
Nedskrivning af investortilgodehavender	234.774	2.935
Resthæftelse	<u>19.386.074</u>	<u>242.326</u>
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år, t.kr.	<u>36.564</u>	<u>40.499</u>

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

5 Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen af ejendommen i forbindelse med købet i 2008.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve i ejendom, restgæld	<u>51.648.283</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>77.540.956</u>
Likvide beholdninger	<u>11.601</u>

Til sikkerhed for lån i ejendommen er der endvidere givet transport 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 kr. 77.540.956 ud fra en afkastberegning på 6,41 %. 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.

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

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.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

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 på samme niveau.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2016 værdiansat til kr. 77.540.956 i lighed med 31. december 2015, svarende til et afkastkrav på 6,41 % af driftsresultatet (2015: 6,51 %).

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 t.kr. 2.909, mens et fald i afkastkravet på 0,25 % betyder, at investeringsejendommens værdi stiger med t.kr. 3.145.

Fortsat drift

Der er et misforhold mellem omsætningsaktiver t.kr. 373 og kortfristet gæld t.kr. 3.932. Selskabets kommanditister vil i 2017 indskyde yderligere kapital ligesom der forventes positiv likviditet fra driften. Henset hertil vurderer ledelsen at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder.