

K/S Tysk Retail II

Grønløkkevej 10, 5000 Odense C

Årsrapport for
Annual report for
1. januar - 31. december 2016
(12. regnskabsår)
12.th annual year

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 1/5 2017

*The Annual Report are presented and adopted at the Annual
General Meeting 1/5 2017*

Stine Jähger Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	7
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016</i>	12
Balance pr. 31. december 2016 <i>Balance sheet at 31 December 2016</i>	13
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	15

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Tysk Retail II.

The supervisory board has today discussed and approved the annual report of K/S Tysk Retail II for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

In our opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved at the annual general meeting.

Odense, den 1. maj 2017
Odense, 1 May 2017

Bestyrelse *Supervisory board*

Henrik Knak
formand
chairman

Mark Ole Juel Hemmingsen

Søren Juul Larsen

Christian Wordenskjold Brøgger
Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditor's report*

Til kapitalejerne i K/S Tysk Retail II **Erklæring om udvidet gennemgang af** **årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Tysk Retail II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer's standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

To the shareholders of K/S Tysk Retail II **Statement of extended review on the** **financial statements**

We have performed an extended review of the accompanying financial statements of K/S Tysk Retail II for the financial year 1 January - 31 December 2016. The accompanying financial statements, which comprise summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes, are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the accompanying financial statements. We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's assurance standard for small entities and FSR - danske revisorer's standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

This requires us to comply with the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms and FSR - danske revisorer's Code of Ethics and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on these financial statements, and in addition perform specifically required supplementary procedures in order to obtain additional assurance for our conclusion.

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditor's report*

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

An extended review of financial statements includes procedures primarily consisting of making inquiries of management and others within the entity, as appropriate, applying analytical procedures and the specifically required supplementary procedures, and evaluating the evidence obtained.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit and accordingly we do not express an audit opinion on these financial statements.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Opinion

Based on the work performed it is our opinion that these financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at december 31, 2016 and of its financial performance for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

In connection with our review of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the review, or otherwise appears to be materially misstated.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer *Independent auditor's report*

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.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of management's review.

Odense, den 1. maj 2017
Odense, 1 May 2017

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18
CVR no.

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet
The company

K/S Tysk Retail II
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

CVR-nr.: 28 30 28 19
CVR no.:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Reporting period: 1 January - 31 December
Stiftet: 16. december 2004
Incorporated: 16 December 2004
Hjemsted: Odense
Domicile:

Bestyrelse
Supervisory board

Henrik Knak, formand (chairman)
Mark Ole Juel Hemmingsen
Søren Juul Larsen
Christian Wordenskjold Brøgger Andreasen

Revisor
Auditors

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Komplementar
General partner

Komplementar Tysk Retail II ApS
Grønløkkevej 10
5000 Odense C

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år at eje og udleje erhvervsjendomme, der er beliggende AM Zwingerwall 17, 38640 Goslar, Tyskland og Goslarer Strasse 9, 38690 Vienenburg, Tyskland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 1 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 151.511, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 11.282.705.

Det regnskabsmæssige resultat er indenfor rammerne af det aflagte budget, der er udarbejdet uden regulering af ejendom til dagsværdi, og anses på baggrund heraf for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Business activities

The company's objective is in line with previous years owning and renting commercial property located at AM Zwingerwall 17, 38640 Goslar, Germany and Goslarer Strasse 9, 38690 Vienenburg, Germany.

Recognition and measurement uncertainties

Refer to the section on note 1 in the financial statements.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of DKK 151.511, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 11.282.705.

The financial result is within the scope of the annual budget of the company prepared without adjustment of property at fair value, and therefore assumed to be satisfactory.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Årsrapporten for K/S Tysk Retail II for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

The annual report of K/S Tysk Retail II for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act concerning reporting class B entities as well as selected provisions as regards larger entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

The annual report for 2016 is presented in DKK.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Income statement

Gross profit

Gross profit include rental income, property expenses and other external expenses.

Revenue

Revenue include rental income from property rental and charged overhead costs and are recognised in the income statement in the period to which the rent relates.

Expenses on investment properties

Expenses on investment properties include the costs of operation of properties, repair and maintenance costs, taxes, fees and other costs.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to administration.

Value adjustments of investment properties

Value adjustments of investment property comprise the year's changes in the fair value of investment property and relating payables.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses and realised and unrealised capital/exchange gains and losses on securities and foreign currency transactions.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties are initially measured at cost, which includes the property purchase price and any directly attributable costs.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings-ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investerings-ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

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

Investment properties are subsequently measured for each property to estimated fair value. The measurement is done using a normalised income model. Discount rate (interest rate) is determined for each property.

Costs that add new or improved properties to an investment property, thereby increasing the expected future income from the property, is added to the cost as an improvement. Costs that do not add new or improved properties on investment property are recognized in the income statement under "Expenses on investment property".

Investment property, like other tangible fixed assets, other than land, has a limited lifespan. The impairment taking place as an investment property ages is reflected in the recurring revaluation of the investment property at fair value. Therefore, it is not systematically amortised over its useful life.

Value adjustments are recognised in the income statement under "value adjustments of investment properties".

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

Prepayments

Prepayments is comprised of costs incurred concerning subsequent financial years.

Liabilities

Liabilities are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres kommanditanparter.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Income distribution and share in equity

Net income and balance sheet items are distributed among the limited partners in proportion to their share of the limited partnership.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016
Income statement 1 January 2016 - 31 December 2016

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
		3.230.689	3.235
Nettoomsætning <i>Revenue</i>			
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses on investment properties</i>		-345.817	-224
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>		-294.651	-219
		<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		2.590.221	2.792
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments investment property</i>		-566.450	-308
		<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		2.023.771	2.484
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		95.627	6
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-1.967.887	-2.339
		<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
Årets resultat <i>NET PROFIT/LOSS FOR THE YEAR</i>		151.511	151
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		151.511	151
		<hr style="width: 100%;"/>	<hr style="width: 100%;"/>
		151.511	151

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
AKTIVER			
<i>ASSETS</i>			
Investeringsejendomme	1	42.800.041	43.366
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver		<u>42.800.041</u>	<u>43.366</u>
<i>Tangible assets</i>			
Anlægsaktiver i alt		<u>42.800.041</u>	<u>43.366</u>
<i>Fixed assets total</i>			
Andre tilgodehavender		128.900	111
<i>Other receivables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		41.525	49
<i>Prepayments</i>			
Tilgodehavender		<u>170.425</u>	<u>160</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>138.495</u>	<u>633</u>
<i>Cash</i>			
Omsætningsaktiver i alt		<u>308.920</u>	<u>793</u>
<i>Current assets total</i>			
AKTIVER I ALT		<u><u>43.108.961</u></u>	<u><u>44.159</u></u>
<i>ASSETS TOTAL</i>			

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
<i>LIABILITIES AND EQUITY</i>			
Kontantdel af kommanditkapital <i>The cash portion of partnership capital</i>		12.478.552	10.280
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.195.847	-1.347
Egenkapital i alt <i>Equity total</i>	2	<u>11.282.705</u>	<u>8.933</u>
Pengeinstitutter <i>Banks</i>		5.475.143	6.400
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		23.920.884	25.087
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	3	<u>29.396.027</u>	<u>31.487</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	3	1.977.147	1.981
Pengeinstitutter <i>Banks</i>		1.186	992
Anden gæld <i>Other payables</i>		451.896	766
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>2.430.229</u>	<u>3.739</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>31.826.256</u>	<u>35.226</u>
PASSIVER I ALT <i>LIABILITIES AND EQUITY TOTAL</i>		<u>43.108.961</u>	<u>44.159</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Collateral and securities</i>	4		

Noter til årsrapporten

Notes to the annual report

1 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
Kostpris 1. januar 2016 <i>Cost at 1 January 2016</i>	47.041.898
Kostpris 31. december 2016 <i>Cost at 31 December 2016</i>	<u>47.041.898</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016 <i>Revaluations at 1 January 2016</i>	-3.675.407
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-566.450
Værdireguleringer 31. december 2016 <i>Revaluations at 31 December 2016</i>	<u>-4.241.857</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 <i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	<u>42.800.041</u>

Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 6,40 %.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres henholdsvis op- og nedadgående retning.

The calculation of the return on the individual properties is based on expected rental income on full occupancy of the properties. Expected operating, administrative and maintenance costs are deducted. The calculated value is adjusted for expected vacancy rent for an appropriate period and estimated costs for the maintenance works etc. Deposits and prepaid rent is added.

For the fair value assesment on 31 december 2016, a discount rate of 6.40 % is used.

Changes in discount rates are of high significance to the measurement of investment properties. An increase in the

Discount rate leads to a decrease in market value. Market developments may lead to a change in the discount rate.

The following table shows how the measurement of the real estate portfolio is affected when the discount rate changes in upward og downward directions, respectively:

<i>Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav</i>	-0,50%	Basis	0,50 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0,50%	Base	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,90	6,40	6,90
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	46.429.599	42.800.041	39.696.808
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	3.629.558	0	-3.103.233
<i>Change in fair value</i>			

Noter til årsrapporten *Notes to the annual report*

2 Egenkapital *Equity*

	Kontantdel af kommandit- kapital <i>The cash portion of partnership capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2016 <i>Equity at 1 January 2016</i>	10.278.584	-1.347.358	8.931.226
Årets indskud <i>This years payment from partners</i>	2.199.968	0	2.199.968
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	151.511	151.511
Egenkapital 31. december 2016 <i>Equity at 31 December 2016</i>	12.478.552	-1.195.847	11.282.705

Stamkapitalen består af 36.288 kommanditandele à nominelt kr. 620. Heraf er indbetalt 12.478.552 kr. pr. 31. december 2016. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 36,288 shares of a nominal value of kr. 620. On 31 december 2016 12.478.552 DKK is paid. No shares carry any special rights.

3 Langfristede gældsforpligtelser *Long term debt*

	Gæld 1. januar 2016 <i>Debt at 1 January 2016</i>	Gæld 31. december 2016 <i>Debt at 31 December 2016</i>	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i>
Pengeinstitutter <i>Banks</i>	7.299.967	6.375.143	900.000	0
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	26.168.552	24.998.031	1.077.147	0
	33.468.519	31.373.174	1.977.147	0

Noter til årsrapporten

Notes to the annual report

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Collateral and securities

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 31.373 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 42.800 t.kr.

As security for mortgage debt totalling DKK 31.373 thousand, the Company has granted charges on land and buildings carried at DKK 42.800 thousand at 31 December 2016.