

K/S Kings Lynn

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

Årsrapport for 2016

(14. regnskabsår)

CVR nr. 10 15 12 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2017

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Kings Lynn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision.

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

København, den 30. marts 2017

I bestyrelsen:

Claus Øbirk (formand)

Thomas Werner Jeppesen

Flemming Nøhr Christensen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kings Lynn c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR nr.: 10 15 12 60
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Komplementar	Kings Lynn Komplementar ApS
Bestyrelse	Claus Øbirk (formand) Thomas Werner Jeppesen Flemming Nøhr Christensen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Hamburg Way, Kings Lynn, England.

Ejendommen blev solgt på auktion den 21. marts 2016 efter instruks fra Bank of Ireland, hvorefter ejendommen den 11. april 2016 er overdraget til ny ejer.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -955.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 7.096.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.142.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -1.000.

Kommanditselskabet ejer 22 (22%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed om fremtidig finansiering

Med hensyn til usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Kings Lynn for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 558, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været t.dkk 0.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

Transaktioner i fremmed valuta

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	330.990	1.225.239
Driftsomkostninger	3	-51.047	-98.515
Nettoleje		279.943	1.126.724
Administrationsomkostninger	4	-436.511	-218.322
Resultat før finansielle poster m.v.		-156.568	908.402
Finansielle indtægter	5	938.832	56.319
Finansielle omkostninger	6	-1.736.810	-1.419.954
Resultat før værdiregulering		-954.546	-455.233
Værdireguleringer	7	7.096.459	-3.892.787
ÅRETS RESULTAT		6.141.913	-4.348.020
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.141.913	-4.348.020
		6.141.913	-4.348.020

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	0	11.123.090
Materielle anlægsaktiver i alt		0	11.123.090
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	11.123.090
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	64.291	11.618
Tilgodehavender i alt		64.291	11.618
Likvide beholdninger		29.948	440.430
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		94.239	452.048
AKTIVER I ALT		94.239	11.575.138

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	15.800.000	15.795.727
Overført resultat	10	-16.800.457	-22.941.430
EGENKAPITAL I ALT		-1.000.457	-7.145.703
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Gældsbrief, Vektor Puljeinvest II ApS	11	0	590.528
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	590.528
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld Bank of Scotland	11	0	17.503.196
Gældsbrief, Vektor Puljeinvest II ApS		590.528	0
Anden gæld	12	504.168	351.062
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	276.055
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.094.696	18.130.313
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.094.696	18.720.841
PASSIVER I ALT		94.239	11.575.138
Usikkerhed om fremtidig finansiering	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed om fremtidig finansiering

Selskabets ejendom er i marts 2016 tvangssolgt på auktion til en salgssum på GBP 1.100.000. Salgsprovenuet tilgik Bank of Scotland til nedbringelse af restgælden på 1. prioritetslånet. Restgælden på 1. prioritetslånet er eftergivet af Bank of Scotland.

Det forventes ligeledes, at der kan indgås aftale med de resterende eksterne långivere, herunder særligt Vektor Puljeinvest II ApS, omkring eftergivelse af gældsposter, der ikke dækkes af investorernes resthæftelse.

Ledelse og administrator forventer således, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	330.990	1.180.732
Forsikring	0	44.507
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	330.990	1.225.239
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	41.354	44.507
Ejendomsvurdering og inspektion	0	23.556
Ejendomsadministrationshonorar	9.693	30.452
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	51.047	98.515
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	93.443	92.951
Revision, DK	0	19.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	22.080	20.413
Advokatomkostninger	53.691	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	7.711
Rejseomkostninger, inspektion	0	8.544
Omkostninger, salg af ejendom	249.026	0
Omkostninger, Bank of Scotland	0	50.424
Diverse omkostninger	4.052	5.060
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	436.511	218.322
	<hr/>	<hr/>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med SDI Fitness (Sports Direct International Plc) indtil overdragelse af ejendommen den 11. april 2016.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	40	231
Renter, investorer	503	599
Kursgevinst, valuta	938.289	55.489
	<u>938.832</u>	<u>56.319</u>
Finansielle indtægter i alt	938.832	56.319
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	1.664.769	1.249.837
Renter, gældsbrev, Vektor Puljeinvest II ApS	57.576	57.576
Renter, Jyske Bank	0	98.854
Renter, komplementarselskab	14.465	13.687
	<u>1.736.810</u>	<u>1.419.954</u>
Finansielle omkostninger i alt	1.736.810	1.419.954
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-380.600
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-651.200	656.590
Regulering langfristet gæld, renterelateret	8.387.315	0
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-639.656	-850.757
Breakage cost, Bank of Scotland	0	-3.318.020
	<u>7.096.459</u>	<u>-3.892.787</u>
Værdireguleringer i alt	7.096.459	-3.892.787
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum, primo	26.880.401	26.880.401
Årets afgang	-26.880.401	0
	<u>0</u>	<u>26.880.401</u>
Anskaffessum, ultimo	0	26.880.401
	<u>0</u>	<u>2.538.689</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	0	2.538.689
	<u>0</u>	<u>2.538.689</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-15.757.311	-16.033.301
Årets regulering, afkastrelateret	0	-380.600
Årets regulering, valutakursrelateret	-651.200	656.590
Årets afgang	16.408.511	0
	<u>0</u>	<u>-15.757.311</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-15.757.311
	<u>0</u>	<u>11.123.090</u>
Dagsværdi ultimo	0	11.123.090
	<u>0</u>	<u>1.100.000</u>
Dagsværdi ultimo, GBP	0	1.100.000

Ejendommen blev solgt på auktion den 21. marts 2016 efter instruks fra Bank of Ireland, hvorefter ejen

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	61	0
Tilgodehavende moms, DK	11.680	11.618
Tilgode investorlån	52.550	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	64.291	11.618
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.000, primo	15.800.000	13.000.000
Ændring i året	0	2.800.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000	15.800.000	15.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 157.957, primo	15.795.727	12.108.369
Ændring i året	4.273	3.687.358
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000, ultimo	15.800.000	15.795.727
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 31.000, primo	3.100.000	0
Ændring i året	0	3.100.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 31.000, ultimo	3.100.000	3.100.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á 0 kr., primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á 0 kr., ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Scotland ("1. prioritetslångiver") og Vektor Puljeinvest II ApS ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital (Fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 189.000	18.900.000	13.000.000
Ændring i året	0	5.900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 189.000, ultimo	18.900.000	18.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 157.957, primo	15.795.727	12.108.369
Ændring i året	4.273	3.687.358
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000, ultimo	15.800.000	15.795.727
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-22.941.430	-18.340.664
Ændring af regnskabspraksis	0	558.473
Overført af årets resultat	6.141.913	-4.348.020
Hensat til tab på egne anparter	-940	-811.219
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-16.800.457	-22.941.430
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-1.000.457	-7.145.703
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 22 (22%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	18.142.852	14.216.786
Årets opbelåning	1.463.418	3.926.066
Årets afgang	-19.606.270	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	18.142.852
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	1.730.950
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-639.656	-1.490.413
Årets kursregulering	639.656	850.757
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	-639.656
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	17.503.196
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	17.503.196
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Kings Lynn Komplementar ApS	207.336	196.182
Forudbetalt investorindskud	0	24.499
Investorlån	199.467	0
Skyldige renter, Vektor Puljeinvest II ApS	86.365	28.788
Skyldig moms, UK	0	62.207
Skyldige omkostninger	11.000	39.386
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	504.168	351.062
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Andre forpligtelser

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