

K/S Croftfoot

Fruebjergvej 3, 2100 København

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 28 65 95 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2017..

Christina Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Croftfoot.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2017

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen
formand

Jes Søgaard

Lars Jørgensen

Komplementar

ApS Croftfoot
Komplementar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Croftfoot

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Croftfoot 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1 "usikkerhed omkring going concern". Ledelsen har indgået aftale med 1. prioritetslångiver som følge af bruddet på Loan To Value klausulen samt indgået en langsigtet aftale med ny 2. prioritetslångiver, således at selskabet kan opnå den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 3.952.260 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Croftfoot
Fruebjergvej 3
2100 København

CVR-nr.: 28 65 95 04
Stiftet: 4. juli 2006
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
11. regnskabsår

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen, formand
Jes Søgaard
Lars Jørgensen

Komplementar

ApS Croftfoot Komplementar

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Tha Standing Order, 30 High Street, Southampton, Hampshire, SO14 2DF, England.

Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik i 2014 en aftale med 1. prioritetslångiver om en 36 måneders waiver periode på den manglende opfyldelse af Loan To Value klausulen. Som led i aftalen indbetales yderligere bankgebyrer til 1. prioritetslångiver over aftalens løbetid.

Der er ydermere indgået aftale med 2. prioritetslångiver der bevirker, at de nødvendige investorindskud kan holdes på et niveau, hvor investorerne har viljen og evnen til at foretage de nødvendige indbetalinger.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 5,3%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markeret måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrund af en afkastprocent på 6%. En nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på ca. 4,7 mio. kr. og reducere egenkapitalen væsentligt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 2.140 t.kr. mod 2.053 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.662 t.kr. mod 626 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Croftfoot er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra 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 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres del af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	2.139.765	2.053.490
Andre eksterne omkostninger	-302.296	-271.455
Bruttoresultat	1.837.469	1.782.035
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.687.788	-1.586.378
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.646.989	2.359.499
Andre finansielle indtægter	9.556	38.825
Øvrige finansielle omkostninger	-1.550.219	-1.967.975
Årets resultat	-3.662.395	626.006
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	626.006
Disponeret fra overført resultat	-3.662.395	0
Disponeret i alt	-3.662.395	626.006

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	34.318.264	39.965.253
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.318.264</u>	<u>39.965.253</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.318.264</u>	<u>39.965.253</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	49.484	85.423
	Tilgodehavender i alt	<u>49.484</u>	<u>85.423</u>
	Likvide beholdninger	<u>683.527</u>	<u>711.554</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>733.011</u>	<u>796.977</u>
	Aktiver i alt	<u>35.051.275</u>	<u>40.762.230</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Stamkapital	12.000.000	12.000.000
5 Ikke indbetalt stamkapital	-2.015.000	-2.315.000
6 Overført resultat	-3.560.688	101.707
Egenkapital i alt	<u>6.424.312</u>	<u>9.786.707</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	24.678.097	26.610.632
Kreditinstitutter i øvrigt	2.765.010	2.894.510
ApS Croftfoot Komplementar	97.911	96.894
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.541.018</u>	<u>29.602.036</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	209.000	171.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.081	204.667
8 Anden gæld	189.045	502.047
Periodeafgrænsningsposter	475.819	495.773
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.085.945</u>	<u>1.373.487</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.626.963</u>	<u>30.975.523</u>
Passiver i alt	<u>35.051.275</u>	<u>40.762.230</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik i 2014 en aftale med 1. prioritetslångiver om en 36 måneders waiver periode på den manglende opfyldelse af Loan To Value klausulen. Som led i aftalen indbetales yderligere bankgebyrer til 1. prioritetslångiver over aftalens løbetid.

Der er ydermere indgået aftale med 2. prioritetslångiver der bevirker, at de nødvendige investorindskud kan holdes på et niveau, hvor investorerne har viljen og evnen til at foretage de nødvendige indbetalinger.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 5,3%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markeret måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrund af en afkastprocent på 6%. En nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på ca. 4,7 mio. kr. og reducere egenkapitalen væsentligt.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Kostpris ultimo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Regulering til dagsværdi primo	592.119	-1.767.380
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.646.989</u>	<u>2.359.499</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-5.054.870</u>	<u>592.119</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>34.318.264</u>	<u>39.965.253</u>

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 2.830 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.424 t.kr. til 3.594 t.kr.

4. Stamkapital		
Stamkapital primo	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
5. Ikke indbetalt stamkapital		
Ikke indbetalt stamkapital primo	-2.315.000	-2.615.000
Årets indbetalte stamkapital	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>-2.015.000</u>	<u>-2.315.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	101.707	-524.299
Årets overførte overskud eller underskud	-3.662.395	626.006
	<u>-3.560.688</u>	<u>101.707</u>

7. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	209.000	22.364.000	24.887.097	26.781.632
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.765.010	2.894.510
	<u>209.000</u>	<u>22.364.000</u>	<u>27.652.107</u>	<u>29.676.142</u>

8. Anden gæld

Skyldig moms	79.839	87.881
Renter, Bank of Ireland	55.724	414.166
Skyldig til lejer, vedrørende dobbelt betaling	52.232	0
Forudbetaling, investorerindskud 2017	1.250	0
	<u>189.045</u>	<u>502.047</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.887 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.318 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på de likvide beholdninger, bestående af indeståender hos pengeinstitutter.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.