

## **K/S Sedbury**

c/o Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28 98 62 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. april 2018

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Sedbury.

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.

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

København, den 19. marts 2018

I bestyrelsen:

---

Harald Preben Carøe (formand)

---

Henrik Jørgensen

---

Glenn Petersen

---

Jørgen M. H. Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Sedbury

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sedbury for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den nuværende finansiering kan bibeholdes, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. 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, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 bl.a. 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 (Fortsat)****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.

Kolding, den 19. marts 2018

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne5308

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Sedbury c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 98 62 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	Sedbury Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Harald Preben Carøe (formand) Henrik Jørgensen Glenn Petersen Jørgen M. H. Jensen
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1262 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR.nr.: 33 96 35 56

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Sedbury Park, Sedbury, England.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.433.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 24.272.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 21.839.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -7.173. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 10.890.

### Selskabets lejer, ejendom, finansiering og going concern

Der er forøget usikkerhed omkring lejers fremadrettede finansielle situation. Lejers finansielle situation medfører, at der er usikkerhed omkring lejers fremtidige evne til at overholde sine forpligtelser i forhold til lejeaftalen. Udover de fremtidige nettolejeindtægter kan usikkerheden omkring lejers bonitet også have afsmittende effekt på afkastkravet ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland.

I forbindelse med Four Seasons (No. 11) Ltd.'s overtagelse af lejekontrakten blev der indgået en aftale med den tidligere 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland om LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen medfører, at restgælden på lånet ikke må udgøre mere end 90% af ejendommens dagsværdi. I september 2011 blev der indgået en 5-årig aftale med långiver, der sikrede, at långiver ikke kunne gøre brud på LTV-klausulen gældende. Til gengæld har selskabets lejeindtægter tilgået långiver direkte. Efter udløbet af aftalen afdrages der 75% af merlejen opnået i forbindelse med nuværende lejers indtræden i lejeaftalen fratrukket omkostninger til drift og administration i England. Ledelsen og administrator forhandler løbende med den nye 1. prioritetslångiver LMN Finance DAC og forventer på baggrund heraf samt erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at långiver ikke planlægger at gøre misligholdelse gældende, hvis LTV-klausulen bliver brudt. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver 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 Sedbury for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.402.355	4.636.842
Driftsomkostninger	3	-103.548	-99.746
<b>Nettoleje</b>		<b>4.298.807</b>	<b>4.537.096</b>
Administrationsomkostninger	4	-458.630	-298.826
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.840.177</b>	<b>4.238.270</b>
Finansielle indtægter	5	1.287.366	40.492
Finansielle omkostninger	6	-2.694.303	-3.507.224
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>2.433.240</b>	<b>771.538</b>
Værdireguleringer	7	-24.271.908	-2.061.094
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-21.838.668</u></b>	<b><u>-1.289.556</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-21.838.668	-1.289.556
		<b><u>-21.838.668</u></b>	<b><u>-1.289.556</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	34.376.163	58.696.271
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.376.163</b>	<b>58.696.271</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>34.376.163</b>	<b>58.696.271</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	547.676	554.890
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>547.676</b>	<b>554.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.176.562</b>	<b>4.633.202</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.724.238</b>	<b>5.188.092</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>36.100.401</b>	<b>63.884.363</b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 36.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	25.610.224	24.645.224
Overført resultat	10	-32.783.205	-10.944.537
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-7.172.981</b>	<b>13.700.687</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gæld</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP	11	34.825.690	41.690.214
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK	12	5.097.656	6.272.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>39.923.346</b>	<b>47.962.505</b>
<b>Kortfristede gæld</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP	11	1.364.643	375.548
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK	12	1.162.224	1.089.092
Anden gæld	13	469.644	398.023
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		353.525	358.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.350.036</b>	<b>2.221.171</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>43.273.382</b>	<b>50.183.676</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>36.100.401</b>	<b>63.884.363</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

#### Selskabets lejer, ejendom, finansiering og going concern

Der er forøget usikkerhed omkring lejers fremadrettede finansielle situation. Lejers finansielle situation medfører, at der er usikkerhed omkring lejers fremtidige evne til at overholde sine forpligtelser i forhold til lejeaftalen. Udover de fremtidige nettolejeindtægter kan usikkerheden omkring lejers bonitet også have afsmittende effekt på afkastkravet ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

I forbindelse med Four Seasons (No. 11) Ltd.'s overtagelse af lejekontrakten blev der indgået en aftale med den tidligere 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland om LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen medfører, at restgælden på lånet ikke må udgøre mere end 90% af ejendommens dagsværdi. I september 2011 blev der indgået en 5-årig aftale med långiver, der sikrede, at långiver ikke kunne gøre brud på LTV-klausulen gældende. Til gengæld har selskabets lejeindtægter tilgået långiver direkte. Efter udløbet af aftalen afdrages der 75% af merlejen opnået i forbindelse med nuværende lejers indtræden i lejeaftalen fratrukket omkostninger til drift og administration i England. Ledelsen og administrator forhandler løbende med den nye 1. prioritetslångiver LMN Finance DAC og forventer på baggrund heraf samt erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at långiver ikke planlægger at gøre misligholdelse gældende, hvis LTV-klausulen bliver brudt. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	4.340.214	4.578.187
Forsikring	62.141	58.655
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>4.402.355</b>	<b>4.636.842</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 11 Ltd.

Lejen udgjorde GBP 505.565 p.a. indtil 1/11 2017, hvor lejen steg til GBP 525.032. Lejemålet løber indtil 2035.

### 3 Driftsomkostninger

Forsikring	62.141	58.655
Ejendomsadministrationshonorar	41.407	41.091
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>103.548</b>	<b>99.746</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	213.030	207.835
Revision, DK	24.375	23.750
Revisor, UK	15.740	18.142
Honorar, forældelse	0	3.750
Regnskabshonorar	13.750	13.750
Advokat, UK	42.292	0
Bestyrelseshonorar	12.000	12.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Gruppelivsforsikring	7.066	13.680
Honorar, Crown Property	101.162	0
Besigtigelse af ejendom	18.333	0
Diverse omkostninger	5.542	2.700
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>458.630</b>	<b>298.826</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, BOI, deposit konto	109.787	40.492
Kursgevinst, valuta	1.177.579	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.287.366</b>	<b>40.492</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP	2.241.152	2.491.626
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK	438.497	496.081
Renter, komplementarselskab	14.647	13.669
Renter, kreditinstitutter	7	0
Kurstab, valuta	0	505.848
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.694.303</b>	<b>3.507.224</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-23.123.874	706.872
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-1.196.234	-9.657.656
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	48.200	6.889.690
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-24.271.908</b>	<b>-2.061.094</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	78.544.385	78.544.385
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.171.104	7.171.104
Regulering til dagsværdi, primo	-19.848.114	-10.897.330
Årets regulering, afkastrelateret	-23.123.874	706.872
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.196.234	-9.657.656
Regulering til dagsværdi, ultimo	-44.168.222	-19.848.114
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>34.376.163</b>	<b>58.696.271</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.096.692	6.759.751
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	525.032	505.359
Afkastkrav	12,00%	7,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	33.674.609	56.672.262
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	35.107.571	60.870.207
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende leje	27.225	35.430
Tilgodehavende forsikring	62.141	61.150
Tilgodehavende investorindskud	458.310	458.310
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>547.676</b>	<b>554.890</b>



**NOTER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 365, ultimo	36.500.000	36.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 246, primo	24.645.224	23.493.224
Ændring i året	965.000	1.152.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 256, ultimo	25.610.224	24.645.224
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	10.889.776	11.854.776
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	109	119
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-10.944.537	-9.654.981
Overført af årets resultat	-21.838.668	-1.289.556
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-32.783.205	-10.944.537
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-7.172.981</u></b>	<b><u>13.700.687</u></b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.275.758	53.102.987
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.312.891	4.844.500
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-11.037.225	-4.147.535
Årets kursregulering	-48.200	-6.889.690
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-11.085.425	-11.037.225
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>36.190.333</b>	<b>42.065.762</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.464.899	38.336.328
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	27.360.791	3.353.886
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	34.825.690	41.690.214
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.364.643	375.548
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 10. januar 2024, og renten er fast 5,60% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland.		
<b>12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.143.231
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.097.656	5.129.060
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	5.097.656	6.272.291
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.162.224	1.089.092
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Sedbury Komplementar ApS	209.949	195.923
Skyldige renter	88.840	86.794
Skyldige omkostninger	170.855	115.306
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>469.644</b>	<b>398.023</b>
	<hr/>	<hr/>

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

For 1. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, GBP er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.376.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, DKK er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.376.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i Danske Bank med indestående på t.dkk 774.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.