

K/S Sedbury

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

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28 98 62 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2017

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 5. april 2017

I bestyrelsen:

Henrik Jørgensen (formand)

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 2016 - 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 2016 - 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

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 regnskabsbrugerne 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
- 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 5. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sedbury c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 98 62 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Komplementar	Sedbury Komplementar ApS
Bestyrelse	Henrik Jørgensen (formand) Glenn Petersen Jørgen M. H. Jensen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 772.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.061.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.290.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 13.701. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.855.

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 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 deponeres fortsat 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 Bank of Ireland 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 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 263, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 2.338.

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

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.636.842	5.084.306
Driftsomkostninger	3	-99.746	-145.138
Nettoleje		4.537.096	4.939.168
Administrationsomkostninger	4	-298.826	-290.337
Resultat før finansielle poster m.v.		4.238.270	4.648.831
Finansielle indtægter	5	40.492	135.927
Finansielle omkostninger	6	-3.507.224	-3.440.992
Resultat før værdiregulering		771.538	1.343.766
Værdireguleringer	7	-2.061.094	2.413.734
ÅRETS RESULTAT		-1.289.556	3.757.500
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.289.556	3.757.500
		-1.289.556	3.757.500

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>58.696.271</u>	<u>67.647.055</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>58.696.271</u>	<u>67.647.055</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>58.696.271</u>	<u>67.647.055</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>554.890</u>	<u>474.683</u>
Tilgodehavender i alt		<u>554.890</u>	<u>474.683</u>
Likvide beholdninger	16	<u>4.633.202</u>	<u>4.211.320</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>5.188.092</u>	<u>4.686.003</u>
AKTIVER I ALT		<u>63.884.363</u>	<u>72.333.058</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 36.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	24.645.224	23.493.224
Overført resultat	10	-10.944.537	-9.654.981
EGENKAPITAL I ALT		<u>13.700.687</u>	<u>13.838.243</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	41.690.214	48.987.100
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	6.272.291	7.361.974
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>47.962.505</u>	<u>56.349.074</u>
Kortfristede gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	375.548	376.668
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	1.089.092	1.021.251
Anden gæld	13	398.023	338.513
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		358.508	409.309
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.221.171</u>	<u>2.145.741</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>50.183.676</u>	<u>58.494.815</u>
PASSIVER I ALT		<u>63.884.363</u>	<u>72.333.058</u>
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 nettoglejendeindtægter 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 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 deponeres fortsat 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 Bank of Ireland 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 aflægges som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	4.578.187	5.012.679
Forsikring	58.655	71.627
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	4.636.842	5.084.306
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 11 Ltd. Lejen udgjorde GBP 495.450 p.a. indtil 1/11 2016, hvor lejen steg til GBP 505.359. Lejemålet løber indtil 2035.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	58.655	71.627
Ejendomsadministrationshonorar	41.091	51.071
Ejendomsadministrationshonorar, regulering 2014	0	22.440
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	99.746	145.138
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	207.835	202.765
Revision, DK	23.750	23.750
Revisor, UK	18.142	18.819
Honorar, forældelse	3.750	0
Regnskabshonorar	13.750	13.750
Bestyrelseshonorar	12.000	12.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	13.680	8.813
Diverse omkostninger	2.700	7.221
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	298.826	290.337
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	40.492	5.410
Kursgevinst, valuta	0	130.517
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	40.492	135.927
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.491.626	2.829.239
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	496.081	598.819
Renter, komplementarselskab	13.669	12.934
Kurstab, valuta	505.848	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.507.224	3.440.992
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	706.872	1.384.747
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-9.657.656	3.993.169
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	6.889.690	-2.964.182
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.061.094	2.413.734
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	78.544.385	78.544.385
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.171.104	7.171.104
Regulering til dagsværdi, primo	-10.897.330	-16.275.246
Årets regulering, afkastrelateret	706.872	1.384.747
Årets regulering, valutakursrelateret	-9.657.656	3.993.169
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.848.114	-10.897.330
Dagsværdi, ultimo	58.696.271	67.647.055
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.759.751	6.689.846
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	505.359	495.450
Afkastkrav	7,00%	7,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	56.672.262	65.314.398
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	60.870.207	70.152.501
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	35.430	16.373
Tilgodehavende forsikring	61.150	0
Tilgodehavende investorindskud	458.310	458.310
Tilgodehavender i alt	554.890	474.683

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 365.000, ultimo	36.500.000	36.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 235, primo	23.493.224	22.341.224
Ændring i året	1.152.000	1.152.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 246, ultimo	24.645.224	23.493.224
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	11.854.776	13.006.776
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	119	130
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.654.981	-16.013.777
Ændring af regnskabspraksis	0	2.601.296
Overført af årets resultat	-1.289.556	3.757.500
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-10.944.537	-9.654.981
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	<u>13.700.687</u>	<u>13.838.243</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	53.102.987	53.511.303
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.844.500	4.881.750
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-4.147.535	-7.111.717
Årets kursregulering	-6.889.690	2.964.182
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-11.037.225	-4.147.535
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	42.065.762	49.363.768
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.336.328	48.170.442
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.353.886	816.658
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	41.690.214	48.987.100
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	375.548	376.668
	<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.		
12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.143.231	2.552.414
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.129.060	4.809.560
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.272.291	7.361.974
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.089.092	1.021.251
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Sedbury Komplementar ApS	195.923	185.394
Skyldige renter	86.794	102.984
Skyldige omkostninger	115.306	50.135
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	398.023	338.513
	<hr/>	<hr/>

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Ireland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i konto i Bank of Ireland med indestående på t.dkk 3.718.

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

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i Danske Bank med indestående på t.dkk 231.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

16 Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger henstår t.dkk 3.718 på konto deponeret til fordel for långiver.