

K/S Manor Road

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29170924

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2017

Kaare Gamborg

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 Manor Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 4. maj 2017

I bestyrelsen:

Mikkel Nielsen (formand)

Jakob Øjvind Nielsen

Jesper Hessner Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Manor Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road 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 om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. og 2. prioritetslån udløb i januar 2017, og at der p.t. forhandles med långivere om refinansiering af begge lån. Det er for indeværende usikkert, om refinansieringen kan gennemføres. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

København, den 4. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Manor Road
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29170924
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Manor Road Komplementar

Bestyrelse Mikkel Nielsen (formand)
Jakob Øjvind Nielsen
Jesper Hessner Sørensen

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Woodford Green, Chigwell, Essex, IG8 8GG, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -881.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.714.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.595.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -1.404.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der var tilsagn på lånene hos Nationwide og Den Jyske Sparekasse til 20. januar 2017. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansiering af begge lån, og der er givet nye lånetilsagn til 2022, som er under formalisering. Det er ledelsens vurdering baseret på de førte drøftelser, at den nødvendige refinansiering og forlængelse af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale med långivere om refinansiering og forlængelse, og lånene dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af andre lån og/eller likviditet fra kommanditisterne.

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 Manor Road 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 positivt med t.dkk 190, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.231.

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 artsopdelt 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.

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 mv.	1	2.138.391	2.386.698
Lejeindtægter mv. i alt		2.138.391	2.386.698
Administrationsomkostninger	2	-346.772	-373.161
Resultat før finansielle poster m.v.		1.791.619	2.013.537
Finansielle indtægter	3	0	35.759
Finansielle omkostninger	4	-2.672.755	-2.814.227
Resultat før værdiregulering		-881.136	-764.931
Værdireguleringer	5	-7.714.068	2.061.175
ÅRETS RESULTAT		-8.595.204	1.296.244
Resultatdisponering			
Overført resultat		-8.595.204	1.296.244
		-8.595.204	1.296.244

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	6	43.416.000	56.589.044
Materielle anlægsaktiver i alt		43.416.000	56.589.044
ANLÆGSAKTIVER I ALT		43.416.000	56.589.044
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	124.667	113.490
Andre tilgodehavender	8	23.556	26.781
Tilgodehavender i alt		148.223	140.271
Likvide beholdninger		1.829.528	1.515.686
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.977.751	1.655.957
AKTIVER I ALT		45.393.751	58.245.001

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. 40.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	19.890.585	18.190.585
Overført resultat	9	-21.294.385	-12.699.181
EGENKAPITAL I ALT		-1.403.800	5.491.404
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	0	38.636.954
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	0	7.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	46.136.954
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	33.177.978	0
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	7.500.000	600.000
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse		4.985.131	4.874.196
Anden gæld	12	1.072.887	1.073.192
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		61.555	69.255
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		46.797.551	6.616.643
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		46.797.551	52.753.597
PASSIVER I ALT		45.393.751	58.245.001
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.138.391	2.386.698
Indtægter i alt	2.138.391	2.386.698

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Virgin Active Ltd.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 232.000 p.a. Lejemålet løber indtil november 2028.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	178.606	194.250
Ejendomsadministrationshonorar	62.608	68.986
Advokatomkostninger	8.010	0
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.626
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	40.800	42.000
Ejendomsvurdering	0	9.548
Diverse omkostninger	17.422	18.532
Administrationsomkostninger i alt	346.772	373.161
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	35.758
Finansielle indtægter i alt	0	35.759
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.526.280	1.821.664
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	574.518	621.123
Renter, kassekredit, Den Jyske Sparekasse	356.629	336.967
Renter, investorer	1.148	22.187
Renter, komplementarselskab	12.985	12.286
Kurstab, valuta	201.195	0
Finansielle omkostninger i alt	2.672.755	2.814.227

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-6.029.544	1.001.473
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-7.143.500	3.340.421
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	5.458.976	-2.280.719
	<u>-7.714.068</u>	<u>2.061.175</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	57.174.186	57.174.186
Købsomkostninger	9.148.000	9.148.000
	<u>66.322.186</u>	<u>66.322.186</u>
Anskaffelsessum i alt		
	<u>6.072.793</u>	<u>6.072.793</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP		
	<u>6.072.793</u>	<u>6.072.793</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.733.142	-14.075.036
Årets regulering, afkastrelateret	-6.029.544	1.001.473
Årets regulering, kursrelateret	-7.143.500	3.340.421
	<u>-22.906.186</u>	<u>-9.733.142</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>-22.906.186</u>	<u>-9.733.142</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>43.416.000</u>	<u>56.589.044</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.000.000	5.596.282
	<u>5.000.000</u>	<u>5.596.282</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	339.320
Afkastkrav	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	5,76%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>54.128.651</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>59.283.760</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen er ultimo 2016 værdiansat til mægler vurdering indhentet januar 2017.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	18.190.585	16.390.585
Ændring i året	1.700.000	1.800.000
Indbetalt, ultimo	<u>-19.765.918</u>	<u>-18.077.095</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>124.667</u>	<u>113.490</u>
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 125 vedrører raten pr. 31. december 2016, som først forfaldt primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.		
Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 46 (2015 t.dkk 32). Der er i året opkrævet t.dkk 549 og indbetalt t.dkk 535.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>23.556</u>	<u>26.781</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>23.556</u>	<u>26.781</u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Stamkapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 114.000, primo	34.200.000	34.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
300 kommanditanparter á kr. 114.000, ultimo	<u>34.200.000</u>	<u>34.200.000</u>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 60.635, primo	18.190.585	16.390.585
Ændring i året	<u>1.700.000</u>	<u>1.800.000</u>
300 kommanditanparter á kr. 66.302, ultimo	<u>19.890.585</u>	<u>18.190.585</u>
Resthæftelse i alt	<u>14.309.415</u>	<u>16.009.415</u>
Pr. anpart	<u>47.698</u>	<u>53.365</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 20.000, primo	6.000.000	0
Ændring i året	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
300 kommanditanparter á kr. 20.000, ultimo	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Pr. anpart	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Nationwide Building Society ("1. prioritetslångiver") og Den Jyske Sparekasse ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 134.000, primo	40.200.000	34.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
300 kommanditanparter á kr. 134.000, ultimo	<u>40.200.000</u>	<u>40.200.000</u>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 60.635, primo	18.190.585	16.390.585
Ændring i året	<u>1.700.000</u>	<u>1.800.000</u>
300 kommanditanparter á kr. 66.302, ultimo	<u>19.890.585</u>	<u>18.190.585</u>
Resthæftelse i alt	<u>20.309.415</u>	<u>22.009.415</u>
Pr. anpart	<u>67.698</u>	<u>73.365</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.699.181	-15.036.813
Ændring af regnskabspraksis	0	1.041.388
Overført af årets resultat	<u>-8.595.204</u>	<u>1.296.244</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-21.294.385</u>	<u>-12.699.181</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.403.800</u>	<u>5.491.404</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	41.729.239	41.729.239
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.820.939	3.820.939
Kursregulering, primo	-3.092.285	-5.373.004
Årets kursregulering	-5.458.976	2.280.719
Kursregulering, ultimo	-8.551.261	-3.092.285
Kursværdi, ultimo	33.177.978	38.636.954
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	38.636.954
Langfristet del i alt	0	38.636.954
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	33.177.978	0
Lånet udløb den 20. januar 2017. Der pågår p.t. forhandlinger med Royal Bank of Scotland om refinansiering af lånet.		
11 Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	7.500.000
Langfristet del i alt	0	7.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.500.000	600.000

Lånet udløb den 20. januar 2017. Der pågår p.t. forhandlinger med Den Jyske Sparekasse om en forlængelse af lånet indtil 2022.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Manor Road Komplementar	186.124	176.109
Skyldige renter	381.635	447.002
Skyldig moms, UK	272.325	308.906
Skyldige omkostninger	232.803	46.000
Låneaftaler med investorer	0	95.175
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.072.887	1.073.192
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Den Jyske Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

15 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der var tilsagn på lånene hos Nationwide og Den Jyske Sparekasse til 20. januar 2017. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansiering af begge lån, og der er givet nye lånetilsagn til 2022, som er under formalisering. Det er ledelsens vurdering baseret på de førte drøftelser, at den nødvendige refinansiering og forlængelse af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale med långivere om refinansiering og forlængelse, og lånene dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af andre lån og/eller likviditet fra kommanditisterne.