

K/S West Bromwich Hotel, UK

c/o I/S EjendomsInvest

2100 København Ø

CVR-nr. 29 31 16 17

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 09/06 2017

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S West Bromwich Hotel, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. juni 2017

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S West Bromwich Hotel, UK

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S West Bromwich Hotel, UK 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 som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke 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. Årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Der er under anden gæld indarbejdet en forpligtigelse på GBP 3.454.600, som er en modtaget indbetaling. Beløbet er indbetalt til selskabets 1. prioritetsbank og har primært udlignet beskårede renter pga. non-recourse vilkår. Det har ikke været muligt at afstemme indbetalingen med indgåede aftaler, og vi har ikke modtaget dokumentation på postens relation, hvorfor vi tager forbehold herfor, herunder effekten af overførelsen til 1. prioritetsbanken. Selskabets andre tilgodehavende relateres primært til MMA Finans ApS, der er et finansieringsselskab i Proark koncernen. MMA Finans ApS' egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentligt negativt, og MMA Finans ApS er ikke i stand til at opfylde sine forpligtelser. Tilgodehavendet er værdiansat til nominel værdi og således under forudsætning af, at MMA Finans ApS vil være going concern. Vi er ikke i stand til at udtale os om værdiansættelsen af dette tilgodehavende, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavende.

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 afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 6 "Regnskabsmæssig usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for den forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat 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 fejlinformation, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Som det fremgår af afsnittet "Afkræftende konklusion", er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16-31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 9. juni 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S West Bromwich Hotel, UK
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 31 16 17
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. januar 2006
Hjemsted: København

Komplementar

ApS Komplementarselskabet West Bromwich Hotel, UK 2

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Claus Dennig Jespersen

Moderselskab

Proark Properties ApS

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtigelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2016 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens forventning, at der også i 2017 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2017, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 10,12% er dagsværdien for ejendommen 76,4 mio. kr. Ændring af afkast kravet i nedadgående retning med 0,25 vil påvirke ejendommen med ca 1,7 mio. kr.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på ændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LVT klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssige påvirkning, men selskabet skal betale 4%(payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 35.437.211, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 28.713.388.

Ejendommen er i 2015 taget i receivership af panthaver. Der henvises til note 1 omkring selskabets finansiering. Ledelsen forventer afklaring på selskabets fremtid i løbet af 2017.

Selskabet har i december 2016 modtaget et beløb på t.GBP 3.454. Beløbet er indbetalt på selskabets lån fra 1. prioritetsbanken. Selskabet har ikke modtaget information om, hvad dette beløb vedrører, hvorfor beløbet er medtaget som anden gæld.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S West Bromwich Hotel, UK for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015. Selskabets gæld er omfattet af non-recourse vilkår og som følge heraf indregnet ud fra ejendommens dagsværdi, hvorfor den ændrede regnskabspraksis ikke har nogen effekt på årets resultat, egenkapital eller balancesum.

Regulering af finansielle instrumenter (SWAP) føres direkte på egenkapitalen, hvilket er en ændring fra tidligere. Der er ikke sket tilretning af sammenligningstal. Årets regulering udgør t.DKK 2.844.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnt område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og annoncering.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selsvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidpunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelse. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter indeværende regnskabsårs ikke tilskrevne rente/ renter som først tilskrives i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Regulering af finansielle instrumenter (SWAP) føres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		7.856.220	9.151.573
Andre eksterne omkostninger		<u>-493.432</u>	<u>-372.076</u>
Bruttoresultat		7.362.788	8.779.497
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-12.572.560</u>	<u>18.778.014</u>
Resultat før finansielle poster		-5.209.772	27.557.511
Finansielle indtægter	2	12.054.959	407.022
Finansielle omkostninger	3	<u>-42.282.398</u>	<u>-29.452.055</u>
Resultat før skat		-35.437.211	-1.487.522
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-35.437.211</u>	<u>-1.487.522</u>
Overført resultat		<u>-35.437.211</u>	<u>-1.487.522</u>
		<u>-35.437.211</u>	<u>-1.487.522</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>76.412.161</u>	<u>88.984.720</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>76.412.161</u>	<u>88.984.720</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>76.412.161</u>	<u>88.984.720</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		539.175	667.709
Andre tilgodehavender		<u>6.472.065</u>	<u>7.426.131</u>
Tilgodehavender		<u>7.011.240</u>	<u>8.093.840</u>
Likvide beholdninger		<u>3.948.854</u>	<u>1.337.377</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.960.094</u>	<u>9.431.217</u>
Aktiver i alt		<u>87.372.255</u>	<u>98.415.937</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		31.365.000	31.365.000
Overført resultat		<u>-60.078.388</u>	<u>-27.485.530</u>
Egenkapital	5	<u>-28.713.388</u>	<u>3.879.470</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>76.412.161</u>	<u>85.157.141</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>76.412.161</u>	<u>85.157.141</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	2.844.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.228	173.842
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.436.199	5.055.373
Anden gæld		35.151.055	322.532
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>983.226</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.673.482</u>	<u>9.379.326</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>116.085.643</u>	<u>94.536.467</u>
Passiver i alt		<u>87.372.255</u>	<u>98.415.937</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Kursregulering ejendom	<u>-12.572.560</u>	<u>5.252.720</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-12.572.560</u>	<u>5.252.720</u>
Værdiregulering renteswap	<u>0</u>	<u>4.871.600</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>-12.572.560</u>	<u>10.124.320</u>
Kursregulering gæld	<u>0</u>	<u>-5.252.720</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-5.252.720</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>13.906.414</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>8.653.694</u>
	<u><u>-12.572.560</u></u>	<u><u>18.778.014</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.235	73.496
Kursreguleringer	<u>12.034.724</u>	<u>333.526</u>
	<u>12.054.959</u>	<u>407.022</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	50.053
Prioritetslån	42.241.790	29.388.551
Gebyrer mv.	<u>40.608</u>	<u>13.451</u>
	<u>42.282.398</u>	<u>29.452.055</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>203.112.684</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>203.112.684</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-114.127.964
Valutakursregulering	<u>-12.572.559</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-126.700.523</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>76.412.161</u></u>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passendeperiode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.,

ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Afkastprocent 10,12

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.736 t.kr. Egenkapitalen vil ikke blive reduceret grundet tilsvarende nedskrivning af selskabets gældsforpligtigelse.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	31.365.000	-27.485.531	3.879.469
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.844.354	2.844.354
Årets resultat	0	-35.437.211	-35.437.211
Egenkapital 31. december 2016	31.365.000	-60.078.388	-28.713.388

består af 100 à nominelt kr. 313.650. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	76.412.161	85.157.141
Langfristet del	76.412.161	85.157.141
Inden for et år	0	2.844.353
	76.412.161	88.001.494

Der er foretaget værdiregulering af ejendommens gæld til 1. prioriteten til værdi af selskabets ejendom samt afsatte renter i henhold til aftale af 2012. Gælden overfor banken TGBP 10.073. De afsatte skyldige renter er TGBP 2.524 (Incl. payment in kind renter).

Noter til årsrapporten

7 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraktis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtigelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i regnskabsperioden, hvori ændringer finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer findes, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2016 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens forventning, at der også i 2017 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 10,12% er dagsværdien for ejendommen 76,4 mio. kr. Ændring af afkast kravet i nedadgående retning med 0,25 vil påvirke ejendommen med ca 1,7 mio. kr.

8 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til prioritetsgæld på t.kr. 76.412 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 76.412

De likvide midler er håndpantset til fordel for lånegiver.