

## **K/S Crawley**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29624690

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. 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 Crawley.

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 29. maj 2017

I bestyrelsen:

---

Lars Melvin Scharf (formand)

---

Erik Bonnich Krog

---

Allan Rasmussen

---

Kim Hedegaard Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Crawley

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Crawley 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. prioritetslån formelt kan opsiges som følge af brudt lånebetingelse. Det er således for indeværende usikkert, om 1. prioritetsfinansieringen vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed 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 29. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Crawley  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 29624690  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Komplementar** ApS Crawley Komplementar

**Bestyrelse** Lars Melvin Scharf (formand)  
Erik Bonnich Krog  
Allan Rasmussen  
Kim Hedegaard 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 ejendommene beliggende Silver Street, Wellingborough og High Street, Crawley, England.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -612.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 914.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 302.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -4.664.

Kommanditselskabet ejer 53 (10,10%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 blev der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteomkostninger og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 60 ved lånets udløb. Lånet kan således formelt opsiges fra 8. juni 2017. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

### Andre tilgodehavender

Der udestår et tilgodehavende fra lejer vedrørende ejendomsforsikring. Beløbet er indbetalt primo 2017.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke derudover indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Crawley 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 362, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.993.

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.

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 for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.351.738	2.516.992
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>2.351.738</b>	<b>2.516.992</b>
Administrationsomkostninger	2	-360.964	-397.932
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.990.774</b>	<b>2.119.060</b>
Finansielle indtægter	3	830	616
Finansielle omkostninger	4	-2.603.449	-2.972.191
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-611.845</b>	<b>-852.515</b>
Værdireguleringer	5	913.824	207.012
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>301.979</b>	<b>-645.503</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		301.979	-645.503
		<b>301.979</b>	<b>-645.503</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	35.510.737	39.603.662
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>35.510.737</b></u>	<u><b>39.603.662</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>35.510.737</b></u>	<u><b>39.603.662</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	134.857	134.858
Andre tilgodehavender	8	120.485	283.549
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>255.342</b></u>	<u><b>418.407</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.286.748</b></u>	<u><b>1.364.582</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>1.542.090</b></u>	<u><b>1.782.989</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>37.052.827</b></u>	<u><b>41.386.651</b></u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 52.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	19.992.824	18.192.824
Overført resultat	9	-24.657.182	-24.777.447
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-4.664.358</b>	<b>-6.584.623</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	30.388.161	35.499.342
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	8.542.943	9.305.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.931.104</b>	<b>44.805.320</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	95.515	111.231
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	715.036	664.862
Anden gæld	12	1.477.224	1.809.565
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		498.306	580.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.786.081</b>	<b>3.165.954</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>41.717.185</b>	<b>47.971.274</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>37.052.827</b>	<b>41.386.651</b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets finansiering og going concern	15		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.351.738</b>	<b>2.516.992</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J D Wetherspoon Plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 248.622 p.a. Lejemålet løber indtil maj 2033, men kan opsiges i maj 2028 af lejer.		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	208.745	203.653
Ejendomsadministrationshonorar	65.539	72.215
Advokathonorar	500	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	36.720	37.800
Honorar, Crown	0	40.448
Honorar, forældelse	3.000	0
Diverse omkostninger	7.134	3.971
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>360.964</b>	<b>397.932</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	830	615
Renter, øvrige	0	1
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>830</b>	<b>616</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.941.571	2.260.456
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	602.488	680.296
Renter, komplementarselskab	12.985	12.286
Kurstab, valuta	46.405	19.153
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.603.449</b>	<b>2.972.191</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.749.874	-13.216
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-5.842.799	2.337.783
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	5.006.749	-2.117.555
	<u>913.824</u>	<u>207.012</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	48.252.846	48.252.846
Købsomkostninger	8.315.000	8.315.000
	<u>56.567.846</u>	<u>56.567.846</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.417.747	4.417.747
Regulering til dagsværdi, primo	-16.964.184	-19.288.751
Årets regulering, afkastrelateret	1.749.874	-13.216
Årets regulering, kursrelateret	-5.842.799	2.337.783
	<u>-21.057.109</u>	<u>-16.964.184</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>35.510.737</u></b>	<b><u>39.603.662</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.089.591	3.916.540
	<u>4.089.591</u>	<u>3.916.540</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	248.622	248.622
Afkastkrav	5,5 - 6%	6,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>34.014.298</u>	<u>38.019.516</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>37.145.169</u>	<u>41.325.560</u>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Stamkapital, kontant andel	18.192.824	16.392.824
Ændring i året	1.800.000	1.800.000
Indbetalt, ultimo	-18.570.690	-16.952.404
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.287.277	-1.105.562
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>134.857</b>	<b>134.858</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet vedrører raten pr. 31. december 2016, som først forfalddt primo 2017. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 61 (2015 t.dkk 61). Der er i året opkrævet t.dkk 737 og indbetalt t.dkk 737.</p>		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	26.968	24.207
Andre tilgodehavender	93.517	259.342
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>120.485</b>	<b>283.549</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
525 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	52.500.000	52.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
525 kommanditanparter á kr. 34.653, primo	18.192.824	16.392.824
Ændring i året	1.800.000	1.800.000
	<hr/>	<hr/>
525 kommanditanparter á kr. 38.082, ultimo	19.992.824	18.192.824
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	32.507.176	34.307.176
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	3.281.677	3.463.391
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	29.225.499	30.843.785
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	61.918	65.347
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-24.777.447	-25.581.263
Ændring af regnskabspraksis	0	1.631.033
Overført af årets resultat	301.979	-645.503
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-181.714	-181.714
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-24.657.182	-24.777.447
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.664.358</b>	<b>-6.584.623</b>
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 53 (10,10%) egne anparter i selskabet.		
<b>10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	38.345.078	38.465.226
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.510.650	3.521.650
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.854.653	-4.972.208
Årets kursregulering	-5.006.749	2.117.555
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.861.402	-2.854.653
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>30.483.676</b>	<b>35.610.573</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	30.388.161	35.499.342
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	30.388.161	35.499.342
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	95.515	111.231
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 24. august 2018, og renten er fast 6,26% 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.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	6.144.456
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.542.943	3.161.522
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.542.943	9.305.978
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	715.036	664.862
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Crawley Komplementar	186.124	176.109
Skyldige renter	922.747	1.081.196
Skyldig moms, UK	221.980	279.502
Skyldige omkostninger	146.373	272.758
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.477.224</b>	<b>1.809.565</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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 deponeringskonto i Bank of Ireland

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance 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.

## NOTER

### 15 Selskabets finansiering og going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 blev der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteomkostninger og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 60 ved lånets udløb. Lånet kan således formelt opsiges fra 8. juni 2017. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.