

K/S Circle Way East, Cardiff

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29 93 33 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. maj 2017

Dennis Weile-Lund

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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2016 for K/S Circle Way East, Cardiff.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

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

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2017 fravælges.

København, den 10. maj 2017

I bestyrelsen:

Søren Nielsen (formand)

Line Mølholm Hansen

Pia Løfgren

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Circle Way East, Cardiff

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for 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 bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 med forbehold

Selskabet har indregnet en indtægt, dkk 8.639.784 som værdiregulering i resultatopgørelsen, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at denne indtægt vedrører motaget erstatning i forbindelse med lejers fraflytning og skal indregnes under regnskabsposten "Andre driftsindtægter".

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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 17 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer ejendommen solgt i 2017, og der kan opnås gældsafvikling for restgæld til 1. prioritetslångiver, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 16 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

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 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.

Hellerup, den 10. maj 2017



CVR-nr: 33 25 68 76

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Circle Way East, Cardiff Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 93 33 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS
Bestyrelse	Søren Nielsen (formand) Line Mølholm Hansen Pia Løfgren
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup CVR-nr: 33 25 68 76

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter udlejning af selskabets hotelejemdom beliggende i Cardiff, Wales.

Resultat for regnskabsåret

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -992.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 25.593.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 24.601.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -28.320.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift

Lejeren af ejendommen har i året købt sig ud af lejekontrakten ved betaling. I den forbindelse er beløbet blevet anvendt til nedbringelse af 1. prioritetslånet ultimo 2016. Ejendommen forventes solgt i 2017 til et cirka beløb svarende til den bogførte værdi.

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2017. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden og skyldige renter til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens og de skyldige renters afvikling, og ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

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 Circle Way East, Cardiff 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 med t.dkk 0, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været t.dkk 0.

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

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 fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

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	5.877.663	6.378.218
Driftsomkostninger	2	<u>-262.177</u>	<u>-390.142</u>
Nettoleje		5.615.486	5.988.076
Administrationsomkostninger	3	<u>-225.183</u>	<u>-231.750</u>
Resultat før finansielle poster		5.390.303	5.756.326
Finansielle indtægter	4	2.644.182	2
Finansielle omkostninger	5	<u>-9.026.584</u>	<u>-9.432.906</u>
Resultat før værdiregulering		-992.099	-3.676.578
Værdireguleringer	6	<u>25.593.118</u>	<u>1.265.336</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>24.601.019</u>	<u>-2.411.242</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>24.601.019</u>	<u>-2.411.242</u>
		<u>24.601.019</u>	<u>-2.411.242</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Depositum, leje af grund		355.073	413.496
Immaterielle anlægsaktiver i alt		355.073	413.496
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	47.757.600	55.615.450
Materielle anlægsaktiver i alt		47.757.600	55.615.450
ANLÆGSAKTIVER I ALT		48.112.673	56.028.946
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		366.614	470.616
Andre tilgodehavender	8	37.398	41.604
Periodeafgrænsningsposter		71.041	0
Tilgodehavender i alt		475.053	512.220
Likvide beholdninger	15	3.277.108	1.884.649
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.752.161	2.396.869
AKTIVER I ALT		51.864.834	58.425.815

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. 25.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		-53.319.750	-77.920.769
EGENKAPITAL I ALT	9	-28.319.750	-52.920.769
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	57.505.426	86.355.627
Markedsværdi af SWAP, Natixis	11	1.003.445	5.085.548
Anden gæld	12	21.675.713	19.905.409
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		80.184.584	111.346.584
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		80.184.584	111.346.584
PASSIVER I ALT		51.864.834	58.425.815
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Usikkerhed ved indregning og måling	16		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift	17		

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>5.877.663</u>	<u>6.378.218</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. 26% af omsætningen p.a. Lejemålet løb indtil 1. december 2030, men Rezidor har i december 2016 købt sig ud af lejekontrakten med virkning pr. 31. december 2017.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	97.143	183.295
Honorar VAT-agent, UK	9.029	7.450
Vurdering af ejendom og inspektionsomkostninger	116.228	68.541
Omkostninger, receiver	39.777	130.856
Driftsomkostninger i alt	<u>262.177</u>	<u>390.142</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	151.881	185.221
Advokathonorar, DK	0	500
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.658	15.572
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	34.925	6.238
Administrationsomkostninger i alt	<u>225.183</u>	<u>231.750</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	0	2
Kursgevinst, valuta	2.644.182	0
Finansielle indtægter i alt	<u>2.644.182</u>	<u>2</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	6.060.250	5.146.790
Renter, prioritetsgæld, Kennedy Wilson, ekstra marginal	2.966.181	3.454.225
Renter, kreditinstitutter	153	0
Kurstab, valuta	0	831.891
Finansielle omkostninger i alt	<u>9.026.584</u>	<u>9.432.906</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	20.203.576	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-6.557.859	3.282.950
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	7.865.298	-5.097.526
Værdiregulering af rente SWAP	4.082.103	3.079.912
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	25.593.118	1.265.336
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	160.970.723	160.970.723
Årets til- / afgang	-21.503.567	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	139.467.156	160.970.723
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.956.565	14.956.565
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-105.355.273	-108.638.223
Årets regulering, afkastrelateret	20.203.576	0
Årets regulering, kursrelateret	-6.557.859	3.282.950
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-91.709.556	-105.355.273
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	47.757.600	55.615.450
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er ultimo 2016 sat til salg af receiver. Ejendommen er værdiansat til den forventede salgspris.		
8 Andre tilgodehavender		
Moms, DK	28.715	41.604
Andre tilgodehavender	8.683	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	37.398	41.604
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
250 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør		
250 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-77.920.769	-75.509.527
Overført af årets resultat	24.601.019	-2.411.242
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-53.319.750	-77.920.769
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-28.319.750	-52.920.769
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelsekurs	72.481.128	93.466.031
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.622.607	8.540.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-7.110.404	-12.207.930
Årets kursregulering	-7.865.298	5.097.526
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-14.975.702	-7.110.404
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	57.505.426	86.355.627
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	57.505.426	86.355.627
	<hr/>	<hr/>
11 Markedsværdi af SWAP, Natixis		
Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Natixis, som er overdraget til Kennedy Wilson, er der indgået en fastrenteaftale med Natixis, der indebærer, at renten på et beløb af GBP 8.525.000, er fastlåst til 5,21% p.a. ekskl. marginal indtil marts 2017.		
Markedsværdi af SWAP er negativ med kr. 1.003.445 pr. 31. december 2016.		

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS	104.564	104.564
Skyldige renter	19.535.895	19.272.046
Skyldig moms, UK	2.013.754	444.093
Skyldige omkostninger	21.500	84.706
	<u>21.675.713</u>	<u>19.905.409</u>
Anden gæld i alt		

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til den regnskabsmæssige værdi på t.dkk 47.758 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

15 Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger henstår t.dkk 3.174 på konti deponeret til fordel for långiver.

16 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en forventet salgspris.

17 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift

Lejeren af ejendommen har i året købt sig ud af lejekontrakten ved betaling. I den forbindelse er beløbet blevet anvendt til nedbringelse af 1. prioritetslånet ultimo 2016. Ejendommen forventes solgt i 2017 til et cirka beløb svarende til den bogførte værdi.

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2017. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden og skyldige renter til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens og de skyldige renters afvikling, og ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.