

K/S Southend

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

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. januar 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Southend.

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 24. januar 2017

I bestyrelsen:

Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)

Per Thyrrstrup

Lars Tinneberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Southend

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Southend 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.

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.

Kolding, den 24. januar 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 31050561
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar Southend Komplementar ApS

Bestyrelse Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)
Per Thyrrerstrup
Lars Tinneberg Pedersen

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 4-18 York Road, Southend on Sea, Essex, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.064.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.064.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -162. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.442 for de tilbageværende investorer.

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering

Der har tidligere været brud på LTV klausulen i 1. prioritets låneaftalen med Santander, og det er aftalt, at Santander modtager cash sweep fra driften i UK indtil medio 2017. Det er ledelsens opfattelse, at lånets restgæld nu er under LTV grænsen i låneaftalen.

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkårene for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger længerevarende tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne samt udviklingen i selskabet underbygger, at engagementet kan bibeholdes på uændrede vilkår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Southend for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 445, men ingen effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015.

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.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar 2016 - 31. december 2016

	Note	2016 dkk	2015 dkk
Lejeindtægter	2	1.790.649	1.907.510
Driftsomkostninger	3	-42.912	-46.133
Nettoleje		1.747.737	1.861.377
Administrationsomkostninger	4	-179.504	-237.435
Resultat før finansielle poster m.v.		1.568.233	1.623.942
Finansielle indtægter	5	6.378	17.120
Finansielle omkostninger	6	-1.573.983	-1.765.757
Resultat før værdiregulering		628	-124.695
Værdireguleringer	7	-1.064.220	1.532.859
ÅRETS RESULTAT		-1.063.592	1.408.164
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.063.592	1.408.164
		-1.063.592	1.408.164

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	29.067.802	33.175.070
Materielle anlægsaktiver i alt		29.067.802	33.175.070
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.067.802	33.175.070
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	12.417	12.115
Tilgodehavender i alt		12.417	12.115
Likvide beholdninger	10	287.526	185.561
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		299.943	197.676
AKTIVER I ALT		29.367.745	33.372.746

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. 23.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	12.769.951	11.631.775
Overført resultat	11	-12.932.248	-11.732.078
EGENKAPITAL I ALT		-162.297	-100.303
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	18.047.210	21.421.957
Prioritetsgæld, Jyske Bank	13	3.180.000	3.740.000
Markedsværdi af renteswap	14	6.199.370	6.199.373
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.426.580	31.361.330
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	457.807	590.838
Prioritetsgæld, Jyske Bank	13	360.000	280.000
Bankgæld, Jyske Bank		781.427	675.721
Anden gæld	15	504.228	565.160
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.103.462	2.111.719
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		29.530.042	33.473.049
PASSIVER I ALT		29.367.745	33.372.746
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Finansieringsforhold

Der har tidligere været brud på LTV klausulen i 1. prioritets låneaftalen med Santander, og det er aftalt, at Santander modtager cash sweep fra driften i UK indtil medio 2017. Det er ledelsens opfattelse, at lånets restgæld nu er under LTV grænsen i låneaftalen.

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkårene for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger længerevarende tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne samt udviklingen i selskabet underbygger, at engagementet kan bibeholdes på uændrede vilkår.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.786.688	1.902.896
Forsikring	3.961	4.614
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.790.649	1.907.510

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 196.637 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	3.961	4.614
Grundleje, 2014, 2015 og 2016	2.580	0
Inspektion ejendom	8.625	10.385
Ejendomsadministrationshonorar	27.746	31.134
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	42.912	46.133

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	99.343	126.920
Advokat, UK	4.731	0
Revision, DK	19.000	19.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.828	20.415
Gruppelivsforsikringspræmie	13.680	8.813
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar Crown Property Finance	0	36.342
Diverse omkostninger	9.703	11.726
	179.504	237.435
Administrationsomkostninger i alt		
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	97	136
Kursgevinst, valuta	6.281	16.984
	6.378	17.120
Finansielle indtægter i alt		
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.172.364	1.441.658
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	332.874	274.715
Renter, driftskredit, Jyske Bank	55.379	36.736
Renter, komplementarselskab	13.366	12.648
	1.573.983	1.765.757
Finansielle omkostninger i alt		
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	675.354	898.482
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-4.782.622	1.958.306
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 12	3.043.048	-1.323.929
	-1.064.220	1.532.859
Værdireguleringer i alt		

NOTER

	2016 dkk	2015 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	32.497.912	32.497.912
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	32.497.912	32.497.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.202.459	3.202.459
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	677.158	-2.179.630
Årets regulering, afkastrelateret	675.354	898.482
Årets regulering, valutakursrelateret	-4.782.622	1.958.306
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-3.430.110	677.158
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	29.067.802	33.175.070
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.347.583	3.280.795
	<u> </u>	<u> </u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	196.637	190.909
Afkastkrav	5,50%	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	27.803.985	31.732.676
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	30.451.983	34.754.835
	<u> </u>	<u> </u>

9 Tilgodehavender

Tilgodehavende moms DK	12.417	12.115
	<u> </u>	<u> </u>

Tilgodehavender i alt	12.417	12.115
	<u> </u>	<u> </u>

10 Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er t.dkk 281 deponeret til fordel for långiver.

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, ultimo	16.000.000	16.000.000
Den kontant andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 116, primo	11.631.775	10.721.777
Ændring i året	1.138.176	909.998
100.000 kommanditanparter á kr. 128, ultimo	12.769.951	11.631.775
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.230.049	4.368.225
Resthæftelse egne anparter	387.606	524.187
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.842.443	3.844.038
Pr. anpart	32	44
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 45, primo	4.500.000	0
Ændring i året	3.000.000	4.500.000
100.000 kommanditanparter á kr. 75, ultimo	7.500.000	4.500.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.500.000	4.500.000
Resthæftelse, egne anparter	900.000	540.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.600.000	3.960.000
Pr. anpart	75	45

For den Ny Indskudskapital gælder den yderligere begrænsning, at krav fra Santander ("1. prioritetslångiver") og Jyske Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 205, primo	20.500.000	16.000.000
Ændring i året	3.000.000	4.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 235, ultimo	23.500.000	20.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 116, primo	11.631.775	10.721.777
Ændring i året	1.138.176	909.998
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 128, ultimo	12.769.951	11.631.775
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	10.730.049	8.868.225
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.287.606	1.064.187
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.442.443	7.804.038
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	107	89
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.732.078	-13.475.675
Ændring af regnskabspraksis	0	0
Værdiregulering af renteswap	3	444.632
Hensat til tab, investorindskud	-136.581	-109.199
Overført af årets resultat	-1.063.592	1.408.164
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.932.248	-11.732.078
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-162.297	-100.303
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Santander		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	21.626.216	22.090.946
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	2.131.124	2.176.920
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-78.151	-1.402.080
Årets kursregulering	-3.043.048	1.323.929
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.121.199	-78.151
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	18.505.017	22.012.795
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	15.295.477	18.672.552
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.751.733	2.749.405
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	18.047.210	21.421.957
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	457.807	590.838
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.620.000	2.220.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.560.000	1.520.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.180.000	3.740.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	360.000	280.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

14 Fastrenteaftale

Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander, er der indgået en fastrenteaftale med Santander, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 2.142.456, er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.

Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 6.199.370 pr. 31. december 2016.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse over den del, der forfalder mere end 5 år fra statusdagen, idet denne varierer som følge af ændringer i underliggende renteniveauer.

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
15 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	191.589	181.290
Skyldige renter	199.057	239.393
Skyldig moms, UK	83.582	94.477
Skyldige omkostninger	30.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	504.228	565.160
	<hr/>	<hr/>

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 29.068 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital 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.