

K/S Southend

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

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. marts 2018

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 12. marts 2018

I bestyrelsen:

Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)

Per Thyrrerstrup

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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.

Kolding, den 12. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne5308

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Southend c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31050561
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
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 2017

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 25.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 868.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 844.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 1.025. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 8.422 for de tilbageværende investorer.

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

Selskabets finansiering

Der har tidligere været brud på LTV klausulen i låneaftalen med Santander. I den forbindelse blev der indgået en waiver aftale med banken, som udløb i juli 2017. Banken bad i foråret 2017 om, at der blev udarbejdet en ny vurdering af ejendommen. Vurderingen blev modtaget i juni 2017, og i henhold hertil kunne det konstateres, at der ikke længere var brud på LTV klausulen i låneaftalen. Santander har bekræftet dette og har ligeledes meddelt, at der ikke længere skal foretages cash sweep.

K/S'et søger nu at finde en ny bank som vil forestå finansieringen af selskabets 2. prioritetslån og kreditfacilitet. Finansieringen af disse forestås p.t. af Jyske Bank, som ønsker engagementet indfriet.

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 REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Southend for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.708.043	1.790.649
Driftsomkostninger	3	-92.057	-42.912
Nettoleje		1.615.986	1.747.737
Administrationsomkostninger	4	-169.663	-179.504
Resultat før finansielle poster m.v.		1.446.323	1.568.233
Finansielle indtægter	5	76.228	6.378
Finansielle omkostninger	6	-1.497.853	-1.573.983
Resultat før værdiregulering		24.698	628
Værdireguleringer	7	-868.406	-1.064.217
ÅRETS RESULTAT		-843.708	-1.063.589
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-843.708	-1.063.589
		-843.708	-1.063.589

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	27.674.991	29.067.802
Materielle anlægsaktiver i alt		27.674.991	29.067.802
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.674.991	29.067.802
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	12.828	12.417
Tilgodehavender i alt		12.828	12.417
Likvide beholdninger	10	349.705	287.526
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		362.533	299.943
AKTIVER I ALT		28.037.524	29.367.745

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 23.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	13.929.043	12.769.951
Overført resultat	11	-12.903.711	-12.932.248
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.025.332</u>	<u>-162.297</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	16.860.133	18.047.210
Prioritetsgæld, Jyske Bank	13	0	3.180.000
Markedsværdi af renteswap, Santander	14	5.188.034	6.199.370
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.048.167</u>	<u>27.426.580</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	554.756	457.807
Prioritetsgæld, Jyske Bank	13	3.060.000	360.000
Kassekredit, Jyske Bank		835.029	781.427
Anden gæld	15	514.240	504.228
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.964.025</u>	<u>2.103.462</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.012.192</u>	<u>29.530.042</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.037.524</u>	<u>29.367.745</u>
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 låneaftalen med Santander. I den forbindelse blev der indgået en waiver aftale med banken, som udløb i juli 2017. Banken bad i foråret 2017 om, at der blev udarbejdet en ny vurdering af ejendommen. Vurderingen blev modtaget i juni 2017, og i henhold hertil kunne det konstateres, at der ikke længere var brud på LTV klausulen i låneaftalen. Santander har bekræftet dette og har ligeledes meddelt, at der ikke længere skal foretages cash sweep.

K/S'et søger nu at finde en ny bank som vil forestå finansieringen af selskabets 2. prioritetslån og kreditfacilitet. Finansieringen af disse forestås p.t. af Jyske Bank, som ønsker engagementet indfriet.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.704.140	1.786.688
Forsikring	3.903	3.961
Lejeindtægter i alt	1.708.043	1.790.649

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

Lejen udgør p.t. GBP 202.536 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	3.903	3.961
Grundleje	877	2.580
Inspektion ejendom	6.293	8.625
Honorar DUK, ny garant	4.196	0
Ejendomsvurdering	43.112	0
Ejendomsadministrationshonorar	33.676	27.746
Driftsomkostninger i alt	92.057	42.912

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	101.827	99.343
Advokat, UK	0	4.731
Advokat, DK	400	0
Revision, DK	19.500	19.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	16.486	18.828
Gruppelivsforsikring	6.182	13.680
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Diverse omkostninger	8.928	9.703
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	169.663	179.504
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	58	97
Kursgevinst, valuta	76.170	6.281
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	76.228	6.378
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.129.009	1.172.364
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	291.210	332.874
Renter, kassekredit, Jyske Bank	63.492	55.379
Renter, komplementarselskab	14.142	13.366
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.497.853	1.573.983
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-429.698	675.354
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-963.113	-4.782.622
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	524.405	3.043.048
Værdiregulering af rente-SWAP hos Santander	0	3
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-868.406	-1.064.217
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	32.497.912	32.497.912
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>32.497.912</u>	<u>32.497.912</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.202.459</u>	<u>3.202.459</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.430.110	677.158
Årets regulering, afkastrelateret	-429.698	675.354
Årets regulering, valutakursrelateret	-963.113	-4.782.622
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-4.822.921</u>	<u>-3.430.110</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>27.674.991</u>	<u>29.067.802</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>3.298.097</u>	<u>3.347.583</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	202.536	196.637
Afkastkrav	5,75%	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>26.521.866</u>	<u>27.803.985</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>28.932.945</u>	<u>30.451.983</u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	<u>12.828</u>	<u>12.417</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.828</u>	<u>12.417</u>
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger er t.dkk 301 deponeret til fordel for långiver.		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, ultimo	16.000.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontant andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 128, primo	12.769.951	11.631.775
Ændring i året	1.159.092	1.138.176
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 139, ultimo	13.929.043	12.769.951
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.070.957	3.230.049
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse egne anparter	248.515	387.606
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.822.442	2.842.443
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	21	32
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 75, primo	7.500.000	4.500.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 75, ultimo	7.500.000	7.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.500.000	7.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	900.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.600.000	6.600.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	75	75
	<hr/>	<hr/>

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

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 235, primo	23.500.000	20.500.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 235, ultimo	<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 128, primo	12.769.951	11.631.775
Ændring i året	1.159.092	1.138.176
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 139, ultimo	<u>13.929.043</u>	<u>12.769.951</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>9.570.957</u>	<u>10.730.049</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>1.148.515</u>	<u>1.287.606</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>8.422.442</u>	<u>9.442.443</u>
 Pr. anpart	<u>96</u>	<u>107</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.932.248	-11.732.078
Værdiregulering af renteswap	1.011.336	0
Hensat til tab, investorindskud	-139.091	-136.581
Overført af årets resultat	-843.708	-1.063.589
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-12.903.711</u>	<u>-12.932.248</u>
 Egenkapital i alt	<u>1.025.332</u>	<u>-162.297</u>

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

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	21.060.493	21.626.216
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.075.375	2.131.124
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.121.199	-78.151
Årets kursregulering	-524.405	-3.043.048
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.645.604	-3.121.199
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	17.414.889	18.505.017
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.721.439	15.295.477
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.138.694	2.751.733
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.860.133	18.047.210
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	554.756	457.807
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.620.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.560.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	3.180.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.060.000	360.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

14 Markedsværdi af renteswap, Santander

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. 5.188.034 pr. 31. december 2017.

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.

	2017	2016
	dkk	dkk
15 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	202.706	191.589
Skyldige renter	187.331	199.057
Skyldig moms, UK	83.214	83.582
Skyldige omkostninger	40.989	30.000
	<u>514.240</u>	<u>504.228</u>
Anden gæld i alt		

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 27.675 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.