

K/S Imperial Wharf, London
c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 31 36 48 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Andreas Georg Grønbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 6 Selskabsoplysninger
- 7 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Imperial Wharf, London.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 31. maj 2018

Bestyrelse

Chili Fine Signe Gruelund
Formand

Andreas Georg Grønbæk

Mikkel Kragh Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Imperial Wharf, London

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imperial Wharf, London for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelse af årsregnskabet, idet der i væsentligt omfang mangler dokumentation for afholdte omkostninger. Der er endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter er indregnet i årsregnskabet, ligesom der er konstateret væsentlige uafklarede differencer i bogføringen. Det har ikke været muligt for ledelsen, at få udleveret materiale fra tidligere administrator.

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift, Vi har ikke kunnet opnå en begrundet overbevisning herom, derfor tager vi forbehold for fortsat drift. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven været udarbejdet under hensyntagen til den forestående afvikling og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Vi tager endvidere forbehold for følgende poster i årsregnskabet:

Investeringsejendomme:

Vi tager forbehold for indregning af ejendommen under aktiver, da vi ikke har fået forelagt et skøde, der dokumenterer ejerskabet af ejendommen.

Andre tilgodehavender:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, indregnet til kr. 1.571.254, da vi ikke har kunnet indhente bevis for, hvad regnskabsposten indeholder.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver):

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af periodeafgrænsningsposter, indregnet til kr. 817.940, da vi ikke har kunnet indhente bevis for, hvad regnskabsposten indeholder.

Periodeafgrænsningsposter (passiver):

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af periodeafgrænsningsposter, indregnet til kr. 2.047.864, da vi ikke har kunnet indhente bevis for, hvad regnskabsposten består af.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Risskov, den 31. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Imperial Wharf, London
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 36 48 33

Hjemsted: Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Chili Fine Signe Gruelund, Formand
Andreas Georg Grønbæk
Mikkel Kragh Kjeldsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Den siddende ledelse er tiltrådt august 2017 og har gennem en længere periode forsøgt at få udleveret materiale vedrørende ejendommen fra selskabets administrator. Dette er dog ikke lykkedes. Ledelsen tager derfor generelt forbehold for regnskabet, idet udarbejdelsen er sket på baggrund af et særdeles mangelfuldt bilagsmateriale, da selskabets administrator uretmæssigt har tilbageholdt alle bilag.

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

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

Der forekommer usikkerhed ved måling af de likvide midler, eftersom filialen, hvor selskabet har haft et indestående, er lukket. Det har ikke været muligt at indhente dokumentation for pengestrømmen.

Det tages forbehold for posterne vedrørende huslejerestancer og forudbetalt husleje, eftersom der ikke er modtaget nogen dokumentation fra dansk administrator og lokaladministrator.

Der tages forbehold for posterne "Anden gæld" og "Periodeafgrænsningsposter", da Selskabet ikke har modtaget specifikationer for disse poster.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen baseret på ledelsens skøn.

En ekstern valuar har ultimo december 2017 vurderet ejendommen til £6,75 mio. Efter samråd med selskabets revisor har Ledelsen valgt at optage ejendommen til £6,0 mio., hvilket er identisk med tidligere års indregning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.466.531 kr. mod 3.473.281 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.598.831 kr. mod 2.241.074 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har en verserende voldgiftssag med selskabets danske administrator. Administrator har opgjort deres krav til ca. kr. 3,4 mio., der er sammensat af skyldigt administrationshonorar for perioden 2010 – 2017, et salgshonorar på ca. kr. 1,2 mio. samt tillæg af renter. Ledelsen er uenig i administrators krav og har bestridt dette. Ledelsen har dog jf. forsigtighedsprincippet valgt at medtage det fulde beløb i balancen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Imperial Wharf, London er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	3.466.531	3.473.281
Andre eksterne omkostninger	-1.340.659	-268.351
Bruttoresultat	2.125.872	3.204.930
Værdiregulering af investeringsaktiver som følge af kursudvikling i GBP	-1.752.000	-8.572.200
Resultat før finansielle poster	373.872	-5.367.270
1 Andre finansielle indtægter	231.436	10.330.540
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.204.139	-2.722.196
Årets resultat	-1.598.831	2.241.074
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.241.074
Disponeret fra overført resultat	-1.598.831	0
Disponeret i alt	-1.598.831	2.241.074

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	50.347.200	52.099.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.347.200</u>	<u>52.099.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.347.200</u>	<u>52.099.200</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.571.254	4.767
	Periodeafgrænsningsposter	817.940	0
	Tilgodehavender i alt	<u>2.389.194</u>	<u>4.767</u>
	Likvide beholdninger	<u>413.367</u>	<u>1.684.037</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.802.561</u>	<u>1.688.804</u>
	Aktiver i alt	<u>53.149.761</u>	<u>53.788.004</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	12.290.000	12.290.000
5	Overført resultat	-18.660.436	-18.813.605
	Egenkapital i alt	<u>-6.370.436</u>	<u>-6.523.605</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	50.421.508	54.305.957
7	Anden gæld	142.230	140.821
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.563.738</u>	<u>54.446.778</u>
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	1.063.304	711.596
	Kreditinstitutter	2.097.712	2.148.844
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.558	21.264
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.194	11.194
	Anden gæld	3.715.827	2.002.541
	Periodeafgrænsningsposter	2.047.864	969.392
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.956.459</u>	<u>5.864.831</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>59.520.197</u>	<u>60.311.609</u>
	Passiver i alt	<u>53.149.761</u>	<u>53.788.004</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Kursreguleringer	231.436	10.330.540
	<u>231.436</u>	<u>10.330.540</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	484.616	344.560
Andre finansielle omkostninger	1.719.523	2.377.636
	<u>2.204.139</u>	<u>2.722.196</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	63.209.061	63.209.061
Kostpris ultimo	<u>63.209.061</u>	<u>63.209.061</u>
Nedskrivninger primo	-11.109.861	-2.537.661
Valutakursregulering	-1.752.000	-8.572.200
Nedskrivninger ultimo	<u>-12.861.861</u>	<u>-11.109.861</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.347.200</u>	<u>52.099.200</u>
Værdien udgør i GBP 6.000.000 for 2017 og 2016.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	12.290.000	12.290.000
	<u>12.290.000</u>	<u>12.290.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-18.813.605	-21.054.679
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	6.618.162	0
Valutakursregulering	-4.866.162	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.598.831	2.241.074
	<u>-18.660.436</u>	<u>-18.813.605</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	51.484.812	55.017.553
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.063.304</u>	<u>-711.596</u>
	<u>50.421.508</u>	<u>54.305.957</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>45.421.508</u>	<u>53.594.361</u>

Penalty vedrørende indfrielse af gæld, indeholdt i restgæld udgør ca. 1,2 mio GBP.

7. Anden gæld

Anden gæld i alt	142.230	140.821
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>142.230</u>	<u>140.821</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>142.230</u>	<u>140.821</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.485 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 50.347 t.kr.

De likvide midler er pantsat til fordel for långiver.

Der er afgivet transport i lejeindtægter.