

K/S Canterbury

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28502230

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. januar 2017

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 Canterbury.

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 31. januar 2017

I bestyrelsen:

Lars Bertelsen (formand)

Lars Vinggaard

Henrik Bading Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Canterbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Canterbury for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets prioritetslån skal indfries eller refinansieres i 2017. Indfrielsen af gælden er betinget af salg af selskabets ejendomme, hvilket er forbundet med betydelig usikkerhed. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Canterbury
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28502230
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Canterbury Komplementar

Bestyrelse Lars Bertelsen (formand)
Lars Vinggaard
Henrik Bading Jørgensen

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af 4 ejendomme beliggende i Canterbury, Welling, Pontefract og Kidderminster, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 583.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 113.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 470.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 4.500.

Kommanditselskabet ejer 77 (33,48%) egne anparter i selskabet.

Leje- og garantforhold

Der er indgået aftale med Iceland om, at lejekontrakterne assignes (overdrages) til Iceland Food Ltd., samt at Iceland TopCo Ltd. indtræder som ny garant. Aftalerne er under udarbejdelse og forventes underskrevet i første kvartal 2017.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Lånene hos Nationwide og LMN Finance Limited er pr. 31. december 2016 baseret på kortfristedede lånefaciliteter. Lånene forventes indfriet i 2017 enten via salg eller refinansiering af selskabets ejendomme. Der er indgået aftale (Heads of Terms) om salget af ejendommen i Welling til en pris på t.gbp 1.601. Handlen forventes gennemført i første kvartal 2017. Herefter udbydes selskabets øvrige ejendomme til salg. Såfremt salget af ejendomme ikke gennemføres, inden 1. prioritetslånet forfalder, og refinansiering af lånene ikke opnås, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af et andet lån og /eller likviditet fra kommanditisterne.

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 Canterbury 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 572, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.259.

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	3.397.327	3.493.876
Lejeindtægter m.v. i alt		3.397.327	3.493.876
Administrationsomkostninger	2	-533.508	-451.224
Resultat før finansielle poster m.v.		2.863.819	3.042.652
Finansielle indtægter	3	50.283	87.772
Finansielle omkostninger	4	-2.331.191	-2.699.820
Resultat før værdiregulering		582.911	430.604
Værdireguleringer	5	-112.554	-2.507.940
ÅRETS RESULTAT		470.357	-2.077.336
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		470.357	-2.077.336
		470.357	-2.077.336

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	6	40.413.706	44.371.938
Materielle anlægsaktiver i alt		40.413.706	44.371.938
ANLÆGSAKTIVER I ALT		40.413.706	44.371.938
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	805.032	727.598
Andre tilgodehavender	8	28.419	42.143
Tilgodehavende leje, rent review		0	88.725
Tilgodehavende leje, forudbetalt grundleje		124.543	0
Tilgodehavender i alt		957.994	858.466
Likvide beholdninger		1.120.424	1.472.562
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.078.418	2.331.028
AKTIVER I ALT		42.492.124	46.702.966

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. 32.611.250.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	21.398.181	20.171.637
Overført resultat	9	<u>-16.898.347</u>	<u>-16.912.247</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.499.834</u>	<u>3.259.390</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	0	27.687.597
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>27.687.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	23.797.358	950.711
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	12.569.626	12.913.593
Anden gæld	12	883.988	1.052.704
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>741.318</u>	<u>838.971</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>37.992.290</u>	<u>15.755.979</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>37.992.290</u>	<u>43.443.576</u>
PASSIVER I ALT		<u>42.492.124</u>	<u>46.702.966</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets finansiering og fortsatte drift	15		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	3.549.252	3.661.555
Grundleje	-151.925	-167.679
	<u>3.397.327</u>	<u>3.493.876</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Limited fratrukket grundleje.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 353.796 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålene løber indtil februar 2030 med en break option for lejerne pr. februar 2025.

Der er indgået aftale med Iceland om, at lejekontrakterne assignes (overdrages) til Iceland Food Ltd., samt at Iceland TopCo Ltd. indtræder som ny garant. Aftalerne er under udarbejdelse og forventes underskrevet i første kvartal 2017.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	225.850	240.342
Ejendomsadministrationshonorar	75.294	82.492
Advokathonorar	11.307	18.680
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.118	15.703
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	24.480	25.200
Ejendomsvurdering	64.496	0
Markedsføringsomkostninger	47.772	0
Rådgivning, udskiftning af garant	21.069	0
Låneforhandling, Nationwide	0	24.900
Anpartsoverdragelse	0	10.000
Diverse omkostninger	23.403	9.688
	<u>533.508</u>	<u>451.224</u>
Administrationsomkostninger i alt	533.508	451.224
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	247	271
Renter, investorer	188	20
Renter, øvrige	0	1
Realiseret kursgevinst, valuta	49.848	87.480
	<u>50.283</u>	<u>87.772</u>
Finansielle indtægter i alt	50.283	87.772

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.455.447	1.716.149
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	862.754	971.376
Renter,	0	9
Renter, komplementarselskab	12.985	12.286
Renter, øvrige	5	0
Finansielle omkostninger i alt	2.331.191	2.699.820
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	2.691.282	-3.317.709
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-6.649.514	2.619.252
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	3.845.678	-1.809.483
Værdireguleringer i alt	-112.554	-2.507.940
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	48.453.747	48.453.747
Købsomkostninger	8.331.740	8.331.740
Anskaffelsessum i alt	56.785.487	56.785.487
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.455.476	4.455.476
Regulering til dagsværdi, primo	-12.413.549	-11.715.092
Årets regulering, afkastrelateret	2.691.282	-3.317.709
Årets regulering, kursrelateret	-6.649.514	2.619.252
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.371.781	-12.413.549
Dagsværdi, ultimo	40.413.706	44.371.938
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.654.241	4.388.091
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	353.796	353.796
Afkastkrav pr. lejemål	5,25 - 8,0%	6,5 - 8,0%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	38.978.414	42.938.404
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	41.964.018	45.905.531

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	20.171.637	18.585.426
Forhøjelse af kontant	1.226.544	1.586.211
Indbetalt, ultimo	-15.617.560	-14.924.907
Hensættelser til imødegåelse af tab	-4.975.589	-4.519.132
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	805.032	727.598
	<hr/>	<hr/>
Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende på t.dkk 740 fra tre kommanditister, hvoraf de to har betalingsaftaler.		
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.		
Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 136 (2015 t.dkk 136). Der er i året opkrævet t.dkk 437 og indbetalt t.dkk 437.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	28.419	41.543
Andre tilgodehavender	0	600
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	28.419	42.143
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
230 kommanditanparter á kr. 121.000, primo	27.830.000	27.830.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
230 A- og B-kommanditanparter á kr. 121.000, ultimo	27.830.000	27.830.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel Indskudskapital udgør:		
230 kommanditanparter á kr. 87.703, primo	20.171.637	18.585.426
Ændring i året	1.226.544	1.586.211
	<hr/>	<hr/>
230 A- og B-kommanditanparter á kr. 93.036, ultimo	21.398.181	20.171.637
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.431.819	7.658.363
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.153.261	2.563.887
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	4.278.558	5.094.476
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-kommanditanpart	27.964	33.297
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
225 kommanditanparter á kr. 5.500, primo	1.237.500	0
Ændring i året	0	1.237.500
	<u> </u>	<u> </u>
225 B-kommanditanparter á kr. 5.500, ultimo	<u>1.237.500</u>	<u>1.237.500</u>
 Den kontante andel udgør:		
225 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>1.237.500</u>	<u>1.237.500</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>423.500</u>	<u>423.500</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>814.000</u>	<u>814.000</u>
 Pr. B-kommanditanpart	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
 For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
 Ny Indskudskapital 2 udgør:		
225 kommanditanparter á kr. 7.000, primo	1.575.000	0
Ændring i året	1.968.750	1.575.000
	<u> </u>	<u> </u>
225 B-kommanditanparter á kr. 15.750, ultimo	<u>3.543.750</u>	<u>1.575.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
225 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>3.543.750</u>	<u>1.575.000</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>1.212.750</u>	<u>539.000</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>2.331.000</u>	<u>1.036.000</u>
 Pr. B-kommanditanpart	<u>15.750</u>	<u>7.000</u>

For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Nationwide Building Society ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
230 kommanditanparter, primo	30.642.500	27.830.000
Ændring i året	1.968.750	2.812.500
	<u> </u>	<u> </u>
230 A- og B-kommanditanparter, ultimo	32.611.250	30.642.500
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
230 kommanditanparter, primo	20.171.637	18.585.426
Ændring i året	1.226.544	1.586.211
	<u> </u>	<u> </u>
230 A- og B-kommanditanparter, ultimo	21.398.181	20.171.637
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.213.069	10.470.863
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.789.511	3.526.387
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	7.423.558	6.944.476
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A-kommanditanpart	27.964	33.297
Pr. B-kommanditanpart	49.214	45.797
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.912.247	-16.158.272
Ændring af regnskabspraksis	0	1.830.555
Overført af årets resultat	470.357	-2.077.336
Hensat til tab, investorindskud	-456.457	-507.194
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-16.898.347	-16.912.247
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	4.499.834	3.259.390
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 77 (33,48%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	29.804.525	30.799.797
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.740.621	2.832.139
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.161.489	-3.970.972
Årets kursregulering	-3.845.678	1.809.483
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-6.007.167	-2.161.489
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	23.797.358	28.638.308
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	27.687.597
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	27.687.597
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.797.358	950.711
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 4. maj 2017, og renten er fast 6,02% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100.		
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
<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	12.569.626	12.913.593
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Canterbury Komplementar	186.124	176.109
Skyldige renter	506.140	633.025
Skyldig moms, UK	151.138	176.596
Skyldige omkostninger	40.586	66.974
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	883.988	1.052.704
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Limited er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.

15 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Lånene hos Nationwide og LMN Finance Limited er pr. 31. december 2016 baseret på kortfristede lånefaciliteter. Lånene forventes indfriet i 2017 enten via salg eller refinansiering af selskabets ejendomme. Der er indgået aftale (Heads of Terms) om salget af ejendommen i Welling til en pris på t.gbp 1.601. Handlen forventes gennemført i første kvartal 2017. Herefter udbydes selskabets øvrige ejendomme til salg. Såfremt salget af ejendomme ikke gennemføres, inden 1. prioritetslånet forfalder, og refinansiering af lånene ikke opnås, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra optagelse af et andet lån og /eller likviditet fra kommanditisterne.