

K/S LINCOLN, ENGLAND

Christians Brygge 28, st tv
1559 København V

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/06/2017

Antony Ashton
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S LINCOLN, ENGLAND

Christians Brygge 28, st tv

1559 København V

Telefonnummer: 32209200

Fax: 39458501

CVR-nr: 29134596

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr.Ringgade 70

4200 Slagelse

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195499

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Lincoln, England.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den

Bestyrelse

Jens Larsen

Michael Hallengren

Hendrikus Veneman

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Lincoln, England for regnskabsåret 01.01.2016-31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har som følge af tvangssalg af selskabets ejendom, ikke været i stand til at dokumentere flere væsentlige forhold i årsregnskabet, idet en del af regnskabsmaterialet ikke er udleveret af långiver. Vi har således ikke kunne gennemføre revisionen. Vi tager derfor forbehold for årsregnskabet som helhed.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Slagelse, 30/06/2017

Anders Sødning Paulsen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Weaver Road, North Hykeham, Lincoln, Lincolnshire, LN6 3QN, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Lincoln, England. Årets resultat udviser et underskud på kr. -16.620.406.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -15.455.645.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende.

"Som beskrevet i note 1 er selskabets ejendom overtaget af långiver, der som følge af manglende betaling har tvangssolgt ejendommen i regnskabsåret.

Ejendommen er solgt for 1.647.000 GBP før salgsomkostninger. Salgssummen var derfor ikke tilstrækkeligt til at servicere långiver. Ledelsen vurderer, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år.

I forbindelse med långivers salg af ejendommen har selskabet ikke fra långiver modtaget den fornødne dokumentation til brug for regnskabsudarbejdelsen."

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende prioritetsgæld.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakur-sregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabe. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.919.536	2.172.209
Produktionsomkostninger		-1.388.759	-571.317
Bruttoresultat		530.777	1.600.892
Andre driftsindtægter		-207	276.173
Resultat af ordinær primær drift		530.570	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.455.645	1.773.631
Øvrige finansielle omkostninger		-1.695.331	-3.508.586
Ordinært resultat før skat		-16.620.406	142.110
Årets resultat		-16.620.406	142.110

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		0	30.041.806
Materielle anlægsaktiver i alt		0	30.041.806
Anlægsaktiver i alt		0	30.041.806
Andre tilgodehavender		77.591	37.467
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		100	0
Periodeafgrænsningsposter		6.268	6.268
Tilgodehavender i alt		83.959	43.735
Likvide beholdninger		881.515	1.772.293
Omsætningsaktiver i alt		965.474	1.816.028
Aktiver i alt		965.474	31.857.834

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		21.670.000	21.670.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-7.894.659	-8.870.359
Overført resultat		-26.624.000	-10.012.537
Egenkapital i alt		-12.848.659	2.787.104
Gæld til realkreditinstitutter			155.958
Gæld til banker		11.930.710	27.841.723
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.446.723	564.064
Periodeafgrænsningsposter		436.700	508.985
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.814.133	28.914.772
Gældsforpligtelser i alt		13.814.133	29.070.730
Passiver i alt		965.474	31.857.834

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

1 Going Concern

Som beskrevet i ledelses Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2016 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 1.647.000 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtigelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

1. prioritetslånet er fastforrentet og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være risiko for at långiver vil opkræve et ordinært indfrielsesgebyr samt evt. meromkostninger som tillæg til lånets restgæld. Der foreligger endnu ikke et sådanne krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

	2016 kr.	201 k
3 Finansielle indtægter		
Renter	(207)	157
Realiseret valutakursgevinst	0	274.59
	<u>(207)</u>	<u>276.17</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.695.331)	(1.933.565)
Realiseret valutakurstab	0	(3.280)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(1.571.741)
	<u>(1.695.331)</u>	<u>(3.508.586)</u>
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	0	1.773.63
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(15.455.645)	
	<u>(15.455.645)</u>	<u>1.773.63</u>

	2016
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2016	42.545.932
Tilgang	0
Afgang	(42.545.932)
Kostpris 31.12.2016	0
Værdiregulering 01.01.2016	(12.504.126)
Dagsværdiregulering	(15.455.645)
Tilbageførsel ved afgang	27.959.771
Værdiregulering 31.12.2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	0

	Stamkapital	Ikke indbetalt del af stamkapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
7 Egenkapital				
Egenkapital, primo	21.670.000	(8.870.359)	(10.012.537)	2.787.104
Årets resultat	0	0	(16.611.463)	(16.611.63)
Årets indskud	0	623.700	0	623.700
Egenkapital, ultimo	21.670.000	(8.246.659)	(26.624.000)	(13.200.659)

	2016	2015
	kr.	kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart		
	92.659	99.667

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr.
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Forfald 0-1 år	1.239.776	0	868,32	10.765.226
Forfald 0-1 år	0	1.165.484	100,00	1.165.484
Langfristet gæld 31.12.2016	1.239.776	1.165.484		11.930.710

Langfristet gæld 31.12.2015	2.599.963	1.706.854		11.930.710
------------------------------------	------------------	------------------	--	-------------------

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2016

11 Eventualforpligtelser

Ingen