

K/S King Street

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28502559

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2017

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 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 King Street.

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 6. april 2017

I bestyrelsen:

Lars Kalnæs (formand)

Søren Bonhjem

Carsten Aslak Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S King Street

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. og 2. prioritetslån udløber i maj 2017, derfor er selskabets ejendomme sat til salg. Det er for indværende usikkert, om salgene kan gennemføres, således at provenuet vil kunne dække 1. og 2. prioritetsfinansieringen. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig provenu fra salgene til dækning af lånene, alternativt at der kan skabes midlertidig eller fornyet finansiering. I overensstemmelse hermed aflægges 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 6. april 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S King Street
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28502559
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS King Street Komplementar

Bestyrelse Lars Kalnæs (formand)
Søren Bonhjem
Carsten Aslak Nørgaard

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 3 ejendomme beliggende i Birmingham, Ramsgate og Boscombe, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 359.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.107.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.465.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 4.646.

Kommanditselskabet ejer 87 (57%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering, salg af ejendomme og fortsatte drift

Selskabets lån hos LMN Finance Limited er fortsat på korte tilsagn. Det forventes, at det korte tilsagn fortsætter indtil udløb af 1. prioritetslånet i maj 2017. Selskabets ejendomme er sat til salg med henblik på, at nuværende 1. og 2. prioritetslångiver kan indfries senest i maj 2017. Såfremt ejendommene mod forventning ikke bliver solgt, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne, alternativt af refinansiering af selskabets lån. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig provenu fra salgene til dækning af lånene, alternativt at der kan skabes midlertidig eller fornyet finansiering, til at fortsætte driften som minimum det kommende år og aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

Der vil i 2017 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.

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 King Street 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 527, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 933.

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

Investeringsejendommen 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 | 1 | 2.194.945 | 2.333.703 |
| Lejeindtægter i alt | | 2.194.945 | 2.333.703 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -409.336 | -418.375 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 1.785.609 | 1.915.328 |
| Finansielle indtægter | 3 | 25.718 | 58.941 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.452.523 | -1.721.217 |
| Resultat før værdiregulering | | 358.804 | 253.052 |
| Værdireguleringer | 5 | 1.106.695 | -2.717.257 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.465.499 | -2.464.205 |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.465.499 | -2.464.205 |
| | | 1.465.499 | -2.464.205 |

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 | 29.507.251 | 31.489.165 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>29.507.251</u> | <u>31.489.165</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>29.507.251</u> | <u>31.489.165</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 7 | 45.154 | 56.830 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 40.198 | 33.457 |
| Tilgodehavende leje, back rent Kingstanding Road | | 0 | 77.899 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>85.352</u> | <u>168.186</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>955.992</u> | <u>1.096.272</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.041.344</u> | <u>1.264.458</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>30.548.595</u> | <u>32.753.623</u> |

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. 24.335.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | 9 | 15.500.000 | 15.500.000 |
| Overført resultat | 9 | -10.854.018 | -12.319.517 |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>4.645.982</u> | <u>3.180.483</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Nationwide Building Society | 10 | 0 | 22.064.731 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>22.064.731</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Nationwide Building Society | 10 | 18.998.305 | 553.657 |
| Prioritetsgæld, LMN Finance Limited | 11 | 3.661.376 | 4.284.423 |
| Anden gæld | 12 | 2.770.664 | 2.141.781 |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje | | 472.268 | 528.548 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>25.902.613</u> | <u>7.508.409</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>25.902.613</u> | <u>29.573.140</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>30.548.595</u> | <u>32.753.623</u> |
| Personaleforhold | 13 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14 | | |
| Selskabets finansiering, salg af ejendomme og fortsatte dri | 15 | | |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter i alt | 2.194.945 | 2.333.703 |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til 3 lejeaftaler med Iceland Fodds Ltd. Iceland TopCo Limited garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 235.903 p.a. Lejemålene løber indtil februar 2030 med en break option for lejerne pr. februar 2025.

Der er i 2017 indgået aftale med Iceland om, at lejekontrakterne assignes (overdrages) til Iceland Food Ltd., samt at Iceland TopCo Ltd. indtræder som ny garant.

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 209.854 | 248.405 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 51.588 | 59.828 |
| Advokathonorar, DK | 750 | 53.100 |
| Advokathonorar, UK | 0 | -9.058 |
| Revision, DK | 19.000 | 18.500 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Revisor, UK | 15.118 | 15.703 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Gruppelivsforsikring | 8.040 | 16.800 |
| Ejendomsvurdering | 56.368 | 0 |
| Rådgivning, udskiftning af garant | 21.069 | 0 |
| Diverse omkostninger | 21.830 | 9.378 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Administrationsomkostninger i alt | 409.336 | 418.375 |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 180 | 178 |
| Renter, investorer | 17.023 | 11.967 |
| Renter, øvrige | 0 | 1 |
| Kursgevinst, valuta | 8.515 | 46.795 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle indtægter i alt | 25.718 | 58.941 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, Nationwide Building Society | 1.157.075 | 1.384.787 |
| Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited | 282.101 | 323.801 |
| Renter, komplementarselskab | 13.347 | 12.629 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle omkostninger i alt | 1.452.523 | 1.721.217 |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | dkk | dkk |
| 5 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6 | 2.873.094 | -3.177.296 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6 | -4.855.008 | 1.858.788 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10 | 3.088.609 | -1.398.749 |
| | <u>1.106.695</u> | <u>-2.717.257</u> |
| 6 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum | 32.240.648 | 32.240.648 |
| Købsomkostninger | 5.543.858 | 5.543.858 |
| | <u>37.784.506</u> | <u>37.784.506</u> |
| Anskaffelsessum i alt | | |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | 2.964.630 | 2.964.630 |
| Regulering til dagsværdi, primo | -6.295.341 | -4.976.833 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 2.873.094 | -3.177.296 |
| Årets regulering, kursrelateret | -4.855.008 | 1.858.788 |
| | <u>-8.277.255</u> | <u>-6.295.341</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | | |
| Dagsværdi, ultimo | <u>29.507.251</u> | <u>31.489.165</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 3.398.200 | 3.114.070 |
| | <u>3.398.200</u> | <u>3.114.070</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 235.903 | 235.903 |
| Afkastkrav | 6,50% | 7 - 7,5% |
| 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% | <u>28.414.389</u> | <u>30.425.763</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | <u>30.687.540</u> | <u>32.629.674</u> |

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 | 15.500.000 | 16.610.929 |
| Ændring i året | 0 | -1.110.929 |
| Indbetalt, ultimo | -10.147.168 | -10.135.492 |
| Hensættelser til imødegåelse af tab | -5.307.678 | -5.307.678 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 45.154 | 56.830 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende på t.dkk 45 fra én kommanditist.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 45 (2015 t.dkk 57). Der er i året opkrævet t.dkk 0 samt renter og gebyrer for t.dkk 18 og indbetalt t.dkk 30.</p> | | |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 37.593 | 33.457 |
| Andre tilgodehavender | 2.605 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Andre tilgodehavender i alt | 40.198 | 33.457 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Egenkapital | | |
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo | 15.500.000 | 15.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 100.000, primo | 15.500.000 | 16.610.929 |
| Ændring i året | 0 | -1.110.929 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 155 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo | 15.500.000 | 15.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 9 Egenkapital, fortsat | | |
| Ny Indskudskapital 1 udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 5.000, primo | 775.000 | 0 |
| Ændring i året | <u>0</u> | <u>775.000</u> |
| 155 kommanditanparter á kr. 5.000, ultimo | <u>775.000</u> | <u>775.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | <u>775.000</u> | <u>775.000</u> |
| Resthæftelse, egne anparter | <u>435.000</u> | <u>435.000</u> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | <u>340.000</u> | <u>340.000</u> |
| Pr. anpart | <u>5.000</u> | <u>5.000</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:

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 155 kommanditanparter á kr. 52.000, primo | 8.060.000 | 0 |
| Ændring i året | <u>0</u> | <u>8.060.000</u> |
| 155 kommanditanparter á kr. 52.000, ultimo | <u>8.060.000</u> | <u>8.060.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | <u>8.060.000</u> | <u>8.060.000</u> |
| Resthæftelse, egne anparter | <u>4.524.000</u> | <u>4.524.000</u> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | <u>3.536.000</u> | <u>3.536.000</u> |
| Pr. anpart | <u>52.000</u> | <u>52.000</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: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 157.000, primo | 24.335.000 | 15.500.000 |
| Ændring i året | 0 | 8.835.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 155 kommanditanparter á kr. 157.000, ultimo | 24.335.000 | 24.335.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 155 kommanditanparter á kr. 100.000, primo | 15.500.000 | 16.610.929 |
| Ændring i året | 0 | -1.110.929 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 155 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo | 15.500.000 | 15.500.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 8.835.000 | 8.835.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse, egne anparter | 4.959.000 | 4.959.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 3.876.000 | 3.876.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pr. anpart | 57.000 | 57.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -12.319.517 | -11.939.247 |
| Ændring af regnskabspraksis | 0 | 1.460.381 |
| Overført af årets resultat | 1.465.499 | -2.464.205 |
| Hensat til tab investorindskud, regulering tidligere år | 0 | 623.554 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Overført resultat, ultimo | -10.854.018 | -12.319.517 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital i alt | 4.645.982 | 3.180.483 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

Kommanditselskabet ejer 87 (57%) egne anparter i selskabet.

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 10 Prioritetsgæld, Nationwide Building Society | | |
| Prioritetsgæld til optagelseskurs | 23.794.047 | 24.325.521 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 2.187.938 | 2.236.809 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, primo | -1.707.133 | -3.105.882 |
| Årets kursregulering | -3.088.609 | 1.398.749 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, ultimo | -4.795.742 | -1.707.133 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursværdi, ultimo | 18.998.305 | 22.618.388 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 22.064.731 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 22.064.731 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 18.998.305 | 553.657 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Lånets løbetid er til 4. maj 2017, og renten er fast 6,03% 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 | 3.661.376 | 4.284.423 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 12 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS King Street Komplementar | 191.307 | 181.027 |
| Gæld til investorer | 2.109.560 | 1.394.640 |
| Skyldige renter | 331.940 | 394.023 |
| Skyldig moms, UK | 99.294 | 111.288 |
| Skyldige omkostninger | 38.563 | 60.803 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 2.770.664 | 2.141.781 |
| | <hr/> | <hr/> |

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide Building Society 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 overfor kommanditselskabet.

15 Selskabets finansiering, salg af ejendomme og fortsatte drift

Selskabets lån hos LMN Finance Limited er fortsat på korte tilsagn. Det forventes, at det korte tilsagn fortsætter indtil udløb af 1. prioritetslånet i maj 2017. Selskabets ejendomme er sat til salg med henblik på, at nuværende 1. og 2. prioritetslångiver kan indfries senest i maj 2017. Såfremt ejendommene mod forventning ikke bliver solgt, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne, alternativt af refinansiering af selskabets lån. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig provenu fra salgene til dækning af lånene, alternativt at der kan skabes midlertidig eller fornyet finansiering, til at fortsætte driften som minimum det kommende år og aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

Der vil i 2017 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.