

K/S Romford

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27 95 62 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Romford.

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 5. februar 2020

I bestyrelsen:

Troels Rossen (formand)

Martin Stæhr Smærup

Nils Løgstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Romford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Romford for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 5. februar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Romford c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 95 62 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Komplementar	Romford Komplementar ApS
Bestyrelse	Troels Rossen (formand) Martin Stæhr Smærup Nils Løgstrup
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR.nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 113-117 South Street, Romford, Essex, England.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 139.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 395.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 533.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 6.570. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.026.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Romford for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.065.637	1.056.829
Driftsomkostninger	3	-122.409	-87.602
Nettoleje		943.228	969.227
Administrationsomkostninger	4	-155.982	-164.092
Resultat før finansielle poster m.v.		787.246	805.135
Finansielle indtægter	5	106.828	118.015
Finansielle omkostninger	6	-755.295	-799.495
Resultat før værdiregulering		138.779	123.655
Værdireguleringer	7	394.594	-236.446
ÅRETS RESULTAT		533.373	-112.791
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		533.373	-112.791
		533.373	-112.791

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	19.699.775	18.588.539
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.699.775</u>	<u>18.588.539</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>19.699.775</u>	<u>18.588.539</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	22.410	20.086
Tilgodehavende leje		0	6.204
Tilgodehavender i alt		<u>22.410</u>	<u>26.290</u>
Likvide beholdninger		<u>44.875</u>	<u>305.831</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>67.285</u>	<u>332.121</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.767.060</u>	<u>18.920.660</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 21.550.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	15.523.810	14.623.810
Overført resultat	10	-8.953.504	-9.486.877
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.570.306</u>	<u>5.136.933</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	9.904.766	9.806.303
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	1.400.000	1.900.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	13	279.536	284.281
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>11.584.302</u>	<u>11.990.584</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	481.136	415.691
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	500.000	500.000
Anden gæld	14	388.779	648.596
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		242.537	228.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.612.452</u>	<u>1.793.143</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.196.754</u>	<u>13.783.727</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.767.060</u>	<u>18.920.660</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2019 dkk	2018 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.019.081	1.011.664
Forsikring	46.556	45.165
Lejeindtægter i alt	1.065.637	1.056.829

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med JD Wetherspoon plc.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 120.000 p.a. Lejemålet løber indtil 24. december 2030.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	46.556	45.165
Ejendomsadministrationshonorar	33.990	32.714
Honorar, VAT-agent, UK	3.427	3.356
Ejendomsinspektion	6.213	6.367
Ejendomsvurdering	32.223	0
Driftsomkostninger i alt	122.409	87.602

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	101.533	98.576
Revision, DK	20.000	19.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	14.483	13.923
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	12.636
Diverse omkostninger	5.747	5.238
Administrationsomkostninger i alt	155.982	164.092

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorindskud	2.446	2.773
Renter, kreditinstitutter	113	64
Kursgevinst, valuta	104.269	115.178
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	106.828	118.015
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	620.435	640.154
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	104.624	128.450
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	13.491	15.065
Renter, komplementarselskab	16.745	15.826
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	755.295	799.495
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.111.236	-268.090
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-716.642	31.644
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	394.594	-236.446
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	26.545.611	26.545.611
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.449.784	2.449.784
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.957.072	-7.688.982
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret	1.111.236	-268.090
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.845.836	-7.957.072
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	19.699.775	18.588.539
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.247.191	2.247.191
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom, fortsat		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	120.000	120.000
Afkastkrav	5,00%	5,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>18.761.690</u>	<u>17.703.370</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>20.736.605</u>	<u>19.566.883</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikring	9.468	11.514
Tilgodehavende moms DK	<u>12.942</u>	<u>8.572</u>
Tilgodehavender i alt	<u>22.410</u>	<u>20.086</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig indskudskapitalen udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 155.000, primo	15.500.000	15.500.000
Ændring i året	1.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 173.000, ultimo	17.300.000	15.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.238, primo	14.623.810	13.723.810
Ændring i året	900.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 155.238, ultimo	15.523.810	14.623.810
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	1.776.190	876.190
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	17.762	8.762
	<hr/>	<hr/>
Ny indskudskapitalen udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 42.500, primo	4.250.000	4.250.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 42.500, ultimo	4.250.000	4.250.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	4.250.000	4.250.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	42.500	42.500
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Santander UK Plc ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 197.500, primo	19.750.000	19.750.000
Ændring i året	1.800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 215.500, ultimo	21.550.000	19.750.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.238, primo	14.623.810	13.723.810
Ændring i året	900.000	900.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 155.238, ultimo	15.523.810	14.623.810
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	6.026.190	5.126.190
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	60.262	51.262
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.486.877	-9.374.086
Overført af årets resultat	533.373	-112.791
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-8.953.504	-9.486.877
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	6.570.306	5.136.933
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	12.837.714	13.390.448
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.184.740	1.235.749
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.168.454	-3.136.810
Årets kursregulering	716.642	-31.644
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.451.812	-3.168.454
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	10.385.902	10.221.994
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	7.771.894
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.904.766	2.034.409
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	9.904.766	9.806.303
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	481.136	415.691
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 17. december 2024, og renten er fast 5,97% 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. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.400.000	1.900.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.400.000	1.900.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	500.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
13 Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	279.536	284.281
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	279.536	284.281
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning med Romford Komplementar ApS	240.021	226.849
Skyldige renter	3.453	4.245
Skyldig moms, UK	45.979	42.928
Mellemregning, Santander	0	255.592
Skyldige omkostninger	99.326	118.982
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	388.779	648.596
	<hr/>	<hr/>
15 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.700 samt den ikke indbetalte andel af indskudskapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata-risik hæftelse pt. på i alt t.dkk 4.130 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.