

K/S Croftfoot
Fruebjergvej 3, 2100 København

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 28 65 95 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020.

Christina Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for K/S Croftfoot.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2020

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen
formand

Jes Søgaard

Johnny Bek

Komplementar

ApS Croftfoot Komplementar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Croftfoot

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Croftfoot for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1 "usikkerhed omkring going concern". Ledelsen har indgået aftale med 1. prioritetslångiver som følge af bruddet på Loan To Value klausulen samt indgået en langsigtet aftale med 2. prioritetslångiver, således at selskabet kan opnå den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 3.952.260 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 28. maj 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Croftfoot Fruebjergvej 3 2100 København
	CVR-nr.: 28 65 95 04
	Stiftet: 4. juli 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 14. regnskabsår
Bestyrelse	Johnny Tvede Nielsen, formand Jes Søgaard Johnny Bek
Komplementar	ApS Croftfoot Komplementar
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Tha Standing Order, 30 High Street, Southampton, Hampshire, SO14 2DF, England.

Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik i 2017 en aftale med 1. prioritetslångiver som udløber i 2020. Som led i aftalen indbetales yderligere bankgebyrer til 1. prioritetslångiver over aftalens løbetid.

Der er ydermere indgået aftale med 2. prioritetslångiver som udløber i 2020, der bevirker at der er tilstrækkelig likviditet i selskabet til at fortsætte driften, uden investorindskud.

Det må dog forventes, at investorindskud bliver en nødvendighed, efter 2020. Investorerne har hidtil haft viljen og evnen til at indbetale ved påkrav herom.

Der er endnu ikke indgået ny finansieringsaftale med 1.- og 2. prioritetslångiver.

På baggrund af ovenstående er det dog ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 5,9%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markeret måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrund af en afkastprocent på 6%. En nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på ca. 0,7 mio. kr. og reducere egenkapitalen tilsvarende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 1.992 t.kr. mod 2.029 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 1.921 t.kr. mod 1.008 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Croftfoot er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

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

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres del af kommanditselskabets skattemæssige overskud.

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningen omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisternes foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	1.992.235	2.028.993
Andre eksterne omkostninger	-312.860	-294.408
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.954.393	-471.505
Bruttoresultat	3.633.768	1.263.080
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.164.377	302.576
Andre finansielle indtægter	35.994	10.652
Øvrige finansielle omkostninger	-584.166	-568.602
Årets resultat	1.921.219	1.007.706
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.921.219	1.007.706
Disponeret i alt	1.921.219	1.007.706

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsjendomme	<u>34.647.092</u>	<u>32.692.699</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.647.092</u>	<u>32.692.699</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.647.092</u>	<u>32.692.699</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>31.090</u>	<u>31.090</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>31.090</u>	<u>31.090</u>
	Likvide beholdninger	<u>762.565</u>	<u>643.056</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>793.655</u>	<u>674.146</u>
	Aktiver i alt	<u>35.440.747</u>	<u>33.366.845</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Stamkapital	12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt stamkapital	-1.695.424	-1.695.424
Overført resultat	1.232.738	-688.480
Egenkapital i alt	<u>11.537.314</u>	<u>9.616.096</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.446.169	19.993.328
Kreditinstitutter i øvrigt	1.429.896	1.829.896
ApS Croftfoot Komplementar	101.442	100.179
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.977.507</u>	<u>21.923.403</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.101.000	1.071.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.322	204.667
Anden gæld	132.226	90.785
Periodeafgrænsningsposter	480.378	460.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.925.926</u>	<u>1.827.346</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.903.433</u>	<u>23.750.749</u>
Passiver i alt	<u>35.440.747</u>	<u>33.366.845</u>
1 Usikkerhed om going concern		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	12.000.000	-1.695.424	-688.481	9.616.095
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.921.219</u>	<u>1.921.219</u>
	<u>12.000.000</u>	<u>-1.695.424</u>	<u>1.232.738</u>	<u>11.537.314</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik i 2017 en aftale med 1. prioritetslångiver som udløber i 2020. Som led i aftalen indbetales yderligere bankgebyrer til 1. prioritetslångiver over aftalens løbetid.

Der er ydermere indgået aftale med 2. prioritetslångiver som udløber i 2020, der bevirker at der er tilstrækkelig likviditet i selskabet til at fortsætte driften, uden investorindskud.

Det må dog forventes, at investorindskud bliver en nødvendighed, efter 2020. Investorerne har hidtil haft viljen og evnen til at indbetale ved påkrav herom.

Der er endnu ikke indgået ny finansieringsaftale med 1.- og 2. prioritetslångiver.

På baggrund af ovenstående er det dog ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 5,9%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markeret måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrund af en afkastprocent på 6%. En nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på ca. 0,7 mio. kr. og reducere egenkapitalen tilsvarende.

3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Valutakursregulering, ejendom	1.954.393	-471.505
	<u>1.954.393</u>	<u>-471.505</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.164.377</u>	<u>302.576</u>
	<u>-1.164.377</u>	<u>302.576</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Kostpris ultimo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Regulering til dagsværdi primo	-6.680.435	-6.208.930
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.954.393</u>	<u>-471.505</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-4.726.042</u>	<u>-6.680.435</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>34.647.092</u>	<u>32.692.699</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen, beliggende 351 & 353 Carmunnock Road, Glasgow, G44 5HH i England, er udlejet til selskabet Co-op, der driver dagligvareforretning i lejemålet.

Ejendommen er 100% udlejet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,9%

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.719 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.537 t.kr. til 8.818 t.kr.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	21.147.169	701.000	20.446.169	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.829.896	400.000	1.429.896	0
ApS Croftfoot Komplementar	101.442	0	101.442	0
	<u>23.078.507</u>	<u>1.101.000</u>	<u>21.977.507</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.977 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 34.647 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, har selskabet givet pant i den likvide beholdning, bestående af indestående hos engelsk pengeinstitut på i alt 629 t.kr.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.