

K/S Baillieston

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

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29769591

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 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 Baillieston.

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 13. maj 2020

I bestyrelsen:

Jens Carlsen (formand)

Claus Dahl

Karsten Wingsted

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Baillieston

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baillieston 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 15 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering, lejer og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. 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, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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 13. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne26740

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr. 29769591
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar Baillieston Komplementar ApS

Bestyrelse Jens Carlsen (formand)
Claus Dahl
Karsten Wingsted

Selskabsadm. Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C
CVR.nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 33-35 Murhead Road, Baillieston, Glasgow, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 678.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.955.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.278.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 6.555.

Kommanditselskabet ejer 17.000 (17%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Finansieringsforhold, lejer og going concern

Selskabets lejer og garant er i økonomiske vanskeligheder, og lejer har været i midlertidig restance med lejebetalingen i 2019, og de er i igen i restance i 2020. Selskabets 1. prioritetslångiver, LMN, har i den forbindelse i oktober 2019 meddelt K/S'et skiftligt "reservation of rights", hvor de forbeholder sig deres rettigheder afledt af misligholdelsen.

Der er flere scenarier for selskabet i 2020. Det arbejdes dels på at finde en løsning, hvor den nuværende lejer betaler restancen, hvorved 1. prioritetsgælden kan blive serviceret i 2020.

Derudover forhandles der med nye potentielle lejere. Der er p.t. indgået fredningsaftale med långiver, mens arbejdet med at finde en fremadrettet driftsløsning udføres. Afhængigt af den fremtidige driftsløsning kan det blive nødvendigt at forhandle med långiver om en rekonstruktion. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

Såfremt det ikke lykkes at finde en langsigtet løsning, skal ejendommen sælges, og det forventes, at hvis salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil den ikke dækkede del blive eftergivet.

Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter fortsat drift princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

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. Til denne værdi er der tillagt købsprisen af grunden ultimo 2019.

Værdireguleringer foretages over resultatopførelsen.

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	2.716.970	2.640.835
Driftsomkostninger	3	-103.499	-100.608
Nettoleje		2.613.471	2.540.227
Administrationsomkostninger	4	-463.416	-304.200
Resultat før finansielle poster m.v.		2.150.055	2.236.027
Finansielle indtægter	5	314.328	256.817
Finansielle omkostninger	6	-1.786.865	-1.793.476
Resultat før værdiregulering		677.518	699.368
Værdireguleringer	7	-2.955.409	569.679
ÅRETS RESULTAT		-2.277.891	1.269.047
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.277.891	1.269.047
		-2.277.891	1.269.047

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	38.331.180	37.370.202
Materielle anlægsaktiver i alt		38.331.180	37.370.202
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.331.180	37.370.202
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		4.128	208.037
Andre tilgodehavender	9	170.530	345.617
Tilgodehavender i alt		174.658	553.654
Likvide beholdninger		632.891	484.063
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		807.549	1.037.717
AKTIVER I ALT		39.138.729	38.407.919

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. 45.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	29.409.275	29.409.275
Overført resultat	10	-22.853.820	-20.575.929
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.555.455</u>	<u>8.833.346</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	30.987.339	28.303.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.987.339</u>	<u>28.303.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	1.019.463	849.381
Anden gæld	12	576.472	421.417
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.595.935</u>	<u>1.270.798</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>32.583.274</u>	<u>29.574.573</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.138.729</u>	<u>38.407.919</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Finansieringsforhold, lejer og going concern	15		
Hændelser efter regnskabsårets udløb	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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2019	2018
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.668.834	2.595.198
Forsikring	48.136	45.637
Lejeindtægter i alt	2.716.970	2.640.835

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Tamaris Ltd. Four Seasons Healthcare Group Ltd. garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 321.461 p.a. Lejemålet løber indtil august 2034.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	48.136	45.637
Ejendomsinspektion	7.456	7.445
Ejendomsadministrationshonorar	47.907	47.526
Driftsomkostninger i alt	103.499	100.608

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	170.537	178.878
Revision, DK	25.000	24.375
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.380	16.707
Advokat, UK	36.819	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	12.636
Honorar, Habro UK	105.197	45.669
Omkostninger, køb af grund	80.098	0
Diverse omkostninger	9.098	6.648
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	463.416	304.200
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	402	231
Renter, investorer	17.911	33.586
Kursgevinst, valuta	296.015	223.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	314.328	256.817
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.771.024	1.778.505
Renter, komplementarselskab	15.841	14.971
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.786.865	1.793.476
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.028.276	924.584
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.050.665	-538.965
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.977.798	184.060
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.955.409	569.679
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	60.960.028	60.960.028
Årets til- / afgang	1.938.589	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	62.898.617	60.960.028
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.730.090	5.509.216
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-23.589.826	-23.975.445
Årets regulering, afkastrelateret	-3.028.276	924.584
Årets regulering, valutakursrelateret	2.050.665	-538.965
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-24.567.437	-23.589.826
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	38.331.180	37.370.202
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.372.511	4.517.729
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model tillagt grundværdi:		
Nettolejeindtægt, GBP	321.461	313.621
Afkastkrav	7,25%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Tillagt grundværdi	220.874	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	37.053.474	35.986.120
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	39.700.151	38.865.010
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, investor	170.530	345.617
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	170.530	345.617
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 295, ultimo	29.500.000	29.500.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 294, ultimo	29.409.275	29.409.275
Resthæftelse i alt, før egne anparter	90.725	90.725
Resthæftelse egne anparter	15.423	15.423
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	75.302	75.302
Pr. anpart	1	1
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 145, primo	14.500.000	12.500.000
Ændring i året	1.200.000	2.000.000
100.000 kommanditanparter á kr. 157, ultimo	15.700.000	14.500.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	15.700.000	14.500.000
Resthæftelse egne anparter	2.669.000	2.465.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.031.000	12.035.000
Pr. anpart	157	145

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance DAC ("1. 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:		
100.000 kommanditanparter á kr. 440, primo	44.000.000	42.000.000
Ændring i året	1.200.000	2.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 452, ultimo	45.200.000	44.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 294, ultimo	29.409.275	29.409.275
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	15.790.725	14.590.725
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse egne anparter	2.684.423	2.480.423
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.106.302	12.110.302
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	158	146
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-20.575.929	-21.844.976
Overført af årets resultat	-2.277.891	1.269.047
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-22.853.820	-20.575.929
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	6.555.455	8.833.346
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 17.000 (17%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	39.873.247	38.997.399
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	3.651.077	3.524.360
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.844.243	-9.660.183
Årets kursregulering	1.977.798	-184.060
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.866.445	-9.844.243
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	32.006.802	29.153.156
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.016.272	23.650.721
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	28.971.067	4.653.054
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	30.987.339	28.303.775
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.019.463	849.381
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 16. oktober 2024, og renten er fast 5,94% 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.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Baillieston Komplementar ApS	227.059	214.587
Skyldige renter	141.904	133.620
Skyldige omkostninger	207.509	73.210
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	576.472	421.417
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom til en bogført værdi på t.dkk 38.331 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.

15 Finansieringsforhold, lejer og going concern

Selskabets lejer og garant er i økonomiske vanskeligheder, og lejer har været i midlertidig restance med lejebetalingen i 2019, og de er igen i restance i 2020. Selskabets 1. prioritetslångiver, LMN, har i den forbindelse i oktober 2019 meddelt K/S'et skiftligt "reservation of rights", hvor de forbeholder sig deres rettigheder afledt af misligholdelsen.

Der er flere scenarier for selskabet i 2020. Det arbejdes dels på at finde en løsning, hvor den nuværende lejer betaler restancen, hvorved 1. prioritetsgælden kan blive serviceret i 2020.

Derudover forhandles der med nye potentielle lejere. Der er p.t. indgået fredningsaftale med långiver, mens arbejdet med at finde en fremadrettet driftsløsning udføres. Afhængigt af den fremtidige driftsløsning kan det blive nødvendigt at forhandle med långiver om en rekonstruktion. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

Såfremt det ikke lykkes at finde en langsigtet løsning, skal ejendommen sælges, og det forventes, at hvis salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil den ikke dækkede del blive eftergivet. Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter fortsat drift princippet.

16 Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af

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