

# K/S Springbank

c/o Nectar Asset Management ApS  
Ewaldsgade 7, 2. sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 30 50 09 38

## Årsrapport for 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. februar 2019

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Springbank c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N  CVR-nr. 30 50 09 38  Hjemstedskommune: København V
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Sværke (formand) Michael Vedel Peter Mahrt
<b>Komplementar</b>	Springbank Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Anders Boyer-Søgaard Anette Thisgaard Bo Kristensen Henrik Sværke Henrik Sølvér Joan Lykke Johansen Michael Vedel Peter Mahrt Peter Olesen Tina Czajkowska
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
<b>Bankforbindelse</b>	LMN Jyske Bank Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Springbank.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2019

Bestyrelse:

---

Henrik Sværke (formand)

---

Michael Vedel

---

Peter Mahrt

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i K/S Springbank

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Springbank for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den nuværende finansiering kan bibeholdes, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 og 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets 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 vudering, 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 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. 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

Herunder:

- 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.

### **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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

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 20. februar 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



---

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 41365

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Springbank Nursing Home, Heath Road, Tendring, Clacton-on-Sea, Essex, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 0,3 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen -8,1 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 15,42 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100.000 anparter med en værdi á DKK 378 per anpart og dermed en samlet stamkapital på DKK 37,8 mio.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2019 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 & 2.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere år

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

#### Driftsomkostninger

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

#### Periodisering

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

#### Finansielle poster

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

#### Skat

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Prioritetsgæld

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

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

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

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Lejeindtægter	3	2.510.505	2.462.320
Andre eksterne omkostninger	4	-225.719	-272.234
Resultat før finansielle poster		<u>2.284.786</u>	<u>2.190.085</u>
Finansielle indtægter	5	369.455	978.524
Finansielle omkostninger	6	-1.949.718	-2.191.911
Driftsresultat		<u>704.523</u>	<u>976.698</u>
Valutakursregulering af ejendom		-357.900	-876.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>346.623</u></b>	<b><u>100.698</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	7	24.815.700	25.173.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.815.700</b>	<b>25.173.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.815.700</b>	<b>25.173.600</b>
Tilgodehavende hos lejer		7.808	7.921
Andre tilgodehavender		0	9.186
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.808</b>	<b>17.107</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>452.369</b>	<b>694.916</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>460.177</b>	<b>712.023</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.275.877</b>	<b>25.885.623</b>
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		37.800.000	35.300.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-15.419.864	-14.431.864
Overført resultat		-30.432.110	-30.778.733
<b>Egenkapital</b>	8	<b>-8.051.975</b>	<b>-9.910.597</b>
Prioritetsgæld	9	27.035.979	29.678.733
Springbank Komplementar ApS		184.002	178.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.219.981</b>	<b>29.857.295</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		924.672	921.650
Skyldige renter		406.287	422.785
Kassekredit		801.339	618.249
Modtagen forudbetalt leje		0	203.148
Forudbetalt investorindskud		3.902.647	3.748.716
Skyldige omkostninger	10	72.926	24.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.107.870</b>	<b>5.938.924</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.327.851</b>	<b>35.796.219</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.275.877</b>	<b>25.885.623</b>
GBP kurs ultimo året		8,27	8,39
Usikkerhed ved indregning og måling	1 & 2		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Selskabets ansatte	13		

## 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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

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.

### 2. Lejeforhold, ejendommen og finansieringsforhold

Der er forøget usikkerhed omkring lejers fremadrettede finansielle situation. Lejers finansielle situation medfører, at der er usikkerhed omkring lejers fremtidige evne til at overholde sine forpligtelser i forhold til lejeaftalen. Udover de fremtidige nettoglejendtgæfter kan usikkerheden omkring lejers bonitet også have afsmittende effekt på afkastkravet ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

I forbindelse med Four Seasons (No. 11) Limited's overtagelse af lejekontrakten blev der indgået en aftale med 1. prioritetslångiver, LMN om LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen medfører, at restgælden på lånet ikke må udgøre mere end 90% af ejendommens dagsværdi. Derudover tilgår selskabets lejeindtægter långiver direkte. Ledelsen og administrator forhandler løbende med LMN og forventer på baggrund heraf samt erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at långiver ikke planlægger at gøre misligholdelse gældende, hvis LTV-klausulen bliver brudt. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets likviditetsmæssige stilling for 2019 er afhængig af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelse. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri indbetalingskravet til dækning af likviditetsunderskuddet fra driften samt selskabets ordinære afdragsforpligtelser.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>3. Lejeindtægter</b>		
Four Seasons (No 11) Limited	2.479.032	2.427.580
Viderefaktureret ejendomsforsikring	31.473	34.739
	<u>2.510.505</u>	<u>2.462.320</u>
<b>4. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	97.101	96.447
Ejendomsadministration	34.616	32.644
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	31.405	33.362
Bestyrelsesforsikring	4.736	0
Revisor, Danmark	24.375	24.375
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	18.486	70.406
	<u>225.719</u>	<u>272.234</u>

## Noter (fortsat)

	2018 kr.	2017 kr.
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	431	821
Øvrige Renteindtægter	0	0
Urealiseret kursgevinst	172.150	590.551
Realiserede kursgevinster	196.873	387.151
	<u>369.455</u>	<u>978.524</u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, LMN	1.670.682	1.778.532
Prioritetsrenter, Jyske Bank	264.977	347.908
Springbank Komplementar ApS	10.599	10.239
Realiseret kurstab	3.460	55.233
Øvrige renter	0	0
	<u>1.949.718</u>	<u>2.191.911</u>
<b>7. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	55.438.317	55.438.317
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>55.438.317</u>	<u>55.438.317</u>
Af- og nedskrivninger primo	-30.264.717	-29.388.717
Årets af- og nedskrivninger	-357.900	-876.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-30.622.617</u>	<u>-30.264.717</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.815.700</u>	<u>25.173.600</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b>		
Nettolejeindtægter i GBP	301.384	290.569
Anvendt afkastkrav	9,4%	9,0%
Forventede handelsomkostninger	6,8%	6,8%
Investeringsejendommen er udlejet til Four Seasons (No 11) Limited på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2037.		
Der henvises til note 1 og 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.		
<b>Følsomhedsanalyse</b>		
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	+ 0,5%	<u>-1.258.293</u>
	- 0,5%	<u>1.400.299</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>8. Egenkapital</b>				
Stamkapital	35.300.000	-14.431.864	-30.778.733	-9.910.597
Kapitalforhøjelse	2.500.000	-2.500.000	0	0
Årets resultat	0	0	346.623	346.623
Årets indskud	0	1.512.000	0	1.512.000
Saldo ultimo	<u>37.800.000</u>	<u>-15.419.864</u>	<u>-30.432.110</u>	<u>-8.051.975</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2018 udgør 154 kr. pr. andel.

		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>	
<b>9. Prioritetsgæld</b>				
LMN		25.406.098	26.479.170	
Jyske Bank (lån)		2.554.553	4.121.214	
		<u>27.960.651</u>	<u>30.600.383</u>	
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
LMN	324.672	1.757.779	23.323.647	25.406.098
Jyske Bank (lån)	600.000	1.954.553	0	2.554.553
	<u>924.672</u>	<u>3.712.332</u>	<u>23.323.647</u>	<u>27.960.651</u>

		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>10. Skyldige omkostninger</b>			
Revisor, Danmark		24.375	24.375
Ejendomsadministration		48.551	0
		<u>72.926</u>	<u>24.375</u>

### 11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

### 12. Nærtstående parter

Springbank Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Springbank. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 13. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

# PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-02-21 14:52:38Z

NEM ID 

## Henrik Sværke

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-252573422296

IP: 141.143.xxx.xxx

2019-02-21 14:58:13Z

NEM ID 

## Peter Mahrt

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-181468018920

IP: 2.105.xxx.xxx

2019-02-21 17:04:00Z

NEM ID 

## Ole Michael Vedel

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-909925290666

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-02-22 07:44:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 15ZWW-Q018W-4167U-01HIN-S3EVE-PMPKU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>