

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 2019

13. regnskabsår

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

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Henrik Sværke (formand) Michael Vedel Peter Mahrt
Komplementar	Springbank Komplementar ApS
Kommanditister	Anders Boyer-Søgaard Anette Thisgaard Bo Kristensen Henrik Sværke Henrik Sølvér Joan Lykke Johansen Michael Vedel Peter Mahrt Peter Olesen Tina Czajkowska
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	LMN Jyske Bank Royal Bank of Scotland Barclays

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Bestyrelse:

Henrik Sværke (formand)

Michael Vedel

Peter Mahrt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Springbank

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Springbank for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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 afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 2 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan bibeholde sin nuværende finansiering og kapitalgrundlag. På baggrund af de modtagne oplysninger og de foreliggende aftaler med selskabets långivere er det vores vurdering, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi tager på baggrund heraf forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til ovenstående tager vi ligeledes forbehold for værdiansættelsen af selskabets aktiver samt værdiansættelsen og klassifikationen af selskabets gældsforpligtelser.

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 afkræftende 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 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 regnskabsbrugere 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i, at der er tilstrækkeligt grundlag for, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Kolding, den 5. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft 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

2019 blev driftsmæssigt ikke som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 21,7 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen -28,3 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 14,91 mio. DKK.

Lejer er pr. oktober måned 2019 ophørt med at indbetale lejen og selskabet forventer at fremtidige indbetalinger er forbundet med stor usikkerhed. Selskabet har på baggrund af dette valgt at nedskrive ejendommens værdi til GBP 550.000.

Selskabets stamkapital består af 100.000 anparter med en værdi á DKK 388 per anpart og dermed en samlet stamkapital på DKK 38,8 mio.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene ikke tilfredsstillende.

For 2020 forventes et forværret driftsresultat.

Going concern

Der henvises til note 2 vedrørende ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

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 regnskappraksis 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Såfremt det ikke er muligt at opgøre det fremtidige forventede afkast af investeringsjendomme pålideligt ud fra en afkastbaseret beregning, værdiansættes investeringsjendomme på baggrund af bedste skøn over ejendommens værdis fremtidige pengestrømme fra udlejning og/eller salg.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel 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>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter	3	2.526.231	2.510.505
Andre eksterne omkostninger	4	-920.901	-225.719
Resultat før finansielle poster		<u>1.605.330</u>	<u>2.284.786</u>
Finansielle indtægter	5	180.974	369.455
Finansielle omkostninger	6	-3.536.455	-1.949.718
Driftsresultat		<u>-1.750.151</u>	<u>704.523</u>
Værdiregulering af ejendom		-21.477.680	0
Valutakursregulering af ejendom		1.483.500	-357.900
ÅRETS RESULTAT		<u>-21.744.331</u>	<u>346.623</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-21.744.331	346.623

Balance

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom	7	4.821.520	24.815.700
Materielle anlægsaktiver		4.821.520	24.815.700
Anlægsaktiver		4.821.520	24.815.700
Tilgodehavende hos lejer		0	7.808
Tilgodehavende investorindskud		7.602	0
Tilgodehavender		7.602	7.808
Likvide beholdninger		23.949	452.369
Omsætningsaktiver		31.551	460.177
AKTIVER I ALT		4.853.071	25.275.877
PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital		38.800.000	37.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-14.907.864	-15.419.864
Overført resultat		-52.176.441	-30.432.110
Egenkapital	8	-28.284.306	-8.051.974
Prioritetsgæld	9	1.431.817	27.035.979
Springbank Komplementar ApS		190.298	184.002
Langfristede gældsforpligtelser		1.622.115	27.219.981
Kortfristet del af prioritetsgæld		26.521.336	924.672
Skyldige renter		416.159	406.287
Kassekredit		132.597	801.339
Modtagen forudbetalt leje		0	0
Forudbetalt investorindskud		4.411.649	3.902.646
Skyldige omkostninger	10	33.521	72.926
Kortfristede gældsforpligtelser		31.515.262	6.107.870
Gældsforpligtelser		33.137.377	33.327.851
PASSIVER I ALT		4.853.071	25.275.877
GBP kurs ultimo året		8,77	8,27
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 har hidtil være indregnet 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 har været skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet har været skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

Selskabets lejer er som nævnt nedenfor ophørt med at indbetale leje. Det betyder, at der er betydelig usikkerhed knyttet til de fremtidige pengestrømme/afkast fra investeringsejendommen. På baggrund heraf er ejendommen værdiansat efter VPV-princippet (Vacant Position Value) og på baggrund af bedste skøn over ejendommens værdi uden lejer. Værdiansættelsen er behæftet med væsentlig usikkerhed.

2. Going concern

Lejer er pr. oktober måned 2019 ophørt med at indbetale lejen og selskabet forventer at fremtidige indbetalinger er forbundet med stor usikkerhed. Selskabet har på baggrund af dette valgt at nedskrive ejendommens værdi til GBP 550.000.

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 har på baggrund heraf forhåbning om, 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 2020 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.

3. Lejeindtægter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Four Seasons (No 11) Limited	2.494.968	2.479.032
Viderefaktureret ejendomsforsikring	31.263	31.473
	<u>2.526.231</u>	<u>2.510.505</u>

4. Andre eksterne omkostninger

Selskabsadministration	99.043	97.101
Ejendomsadministration	35.567	34.616
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	30.836	31.405
Bestyrelsesforsikring	3.778	4.736
Advokatbistand	5.049	0
Revisor, Danmark	24.375	24.375
Bestyrelseshonorar	15.000	15.000
Hensat til tab på debitorer	639.560	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	67.695	18.486
	<u>920.901</u>	<u>225.719</u>

Noter (fortsat)

	2019 kr.	2018 kr.
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	513	431
Øvrige Renteindtægter	0	0
Urealiseret kursgevinst	0	172.150
Realiserede kursgevinster	180.461	196.873
	<u>180.974</u>	<u>369.455</u>
6. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, LMN	1.678.437	1.670.682
Prioritetsrenter, Jyske Bank	186.933	264.977
Springbank Komplementar ApS	10.936	10.599
Urealiseret kurstab	1.653.240	0
Realiseret kurstab	6.909	3.460
Øvrige renter	0	0
	<u>3.536.455</u>	<u>1.949.718</u>
7. Investeringsejendom		
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	-30.622.617	-30.264.717
Årets af- og nedskrivninger	-19.994.180	-357.900
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-50.616.797</u>	<u>-30.622.617</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.821.520</u>	<u>24.815.700</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Investeringsejendommen er udlejet til Four Seasons (No 11) Limited på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2037. Ejendommen er som følge af betydelig usikkerhed omkring fremtidige afkast/pengestrømme fra ejendommen værdiansat på baggrund af ledelsens bedste skøn over værdien af ejendommen uden lejer (Vacant Position Value)

Der henvises til note 1 og 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
8. Egenkapital				
Stamkapital	37.800.000	-15.419.864	-30.432.110	-8.051.974
Kapitalforhøjelse	1.000.000	-1.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	-21.744.331	-21.744.331
Årets indskud	0	1.512.000	0	1.512.000
Saldo ultimo	<u>38.800.000</u>	<u>-14.907.864</u>	<u>-52.176.441</u>	<u>-28.284.306</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2019 udgør 149 kr. pr. andel.

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
9. Prioritetsgæld		
LMN	26.321.336	25.406.098
Jyske Bank (lån)	<u>1.631.817</u>	<u>2.554.553</u>
	<u>27.953.153</u>	<u>27.960.651</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
LMN	26.321.336	0	0	26.321.336
Jyske Bank (lån)	<u>200.000</u>	<u>800.000</u>	<u>631.817</u>	<u>1.631.817</u>
	<u>26.521.336</u>	<u>800.000</u>	<u>631.817</u>	<u>27.953.153</u>

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
10. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	24.375	24.375
Ejendomsadministration	<u>9.146</u>	<u>48.551</u>
	<u>33.521</u>	<u>72.926</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.

Penneo

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

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

Morten Almtoft Lund

Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-09 19:56:56Z

NEM ID 

Henrik Sværke

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-252573422296

IP: 141.143.xxx.xxx

2020-03-11 10:37:32Z

NEM ID 

Ole Michael Vedel

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-909925290666

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-03-11 15:39:12Z

NEM ID 

Peter Mahrt

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-181468018920

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-03-11 21:48:58Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-12 09:31:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WTQBE-WIE0V-5KX08-N0INY-8G767-JQJX4

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>