

## **K/S Larbert**

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

### **Årsrapport for 2018**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30 50 09 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. april 2019

---

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Larbert.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 3. april 2019

I bestyrelsen:

---

Claus Birger Christoffersen (formand)

---

Jimmi Madsen

---

Asbjørn Boysen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Larbert

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Larbert for regnskabsåret 1. januar - 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.

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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.

Kolding, den 3. april 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Morten Aamand Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Larbert c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30 50 09 97
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Larbert Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Claus Birger Christoffersen (formand) Jimmi Madsen Asbjørn Boysen
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr.: 33 96 35 56

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Victoria Road, Larbert, Stirlingshire, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.267.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.951.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.218.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 22.937. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 19.034.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Larbert for 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.028.808	4.915.918
Driftsomkostninger	3	-145.476	-165.288
<b>Nettoleje</b>		<b>4.883.332</b>	<b>4.750.630</b>
Administrationsomkostninger	4	-307.331	-256.928
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.576.001</b>	<b>4.493.702</b>
Finansielle indtægter	5	202.138	144.937
Finansielle omkostninger	6	-3.510.869	-3.564.379
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.267.270</b>	<b>1.074.260</b>
Værdireguleringer	7	1.950.615	2.012.088
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.217.885</b>	<b>3.086.348</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.217.885	3.086.348
		<b>3.217.885</b>	<b>3.086.348</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	<u>72.085.811</u>	<u>70.808.914</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>72.085.811</b></u>	<u><b>70.808.914</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>72.085.811</b></u>	<u><b>70.808.914</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>0</u>	<u>45.303</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>45.303</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	16	<u><b>5.767.936</b></u>	<u><b>4.472.578</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>5.767.936</b></u>	<u><b>4.517.881</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>77.853.747</b></u>	<u><b>75.326.795</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	20.965.953	20.965.953
Overført resultat	10	1.971.135	-1.246.750
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>22.937.088</u></b>	<b><u>19.719.203</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	38.002.350	39.001.459
Prioritetsgæld, Vektor Capital Investment ApS	12	11.994.255	12.167.240
Vektor Capital Investment ApS, renter	13	3.026.570	2.690.493
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>53.023.175</u></b>	<b><u>53.859.192</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	444.615	409.071
Anden gæld	14	1.448.869	1.339.329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.893.484</u></b>	<b><u>1.748.400</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>54.916.659</u></b>	<b><u>55.607.592</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>77.853.747</u></b>	<b><u>75.326.795</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	4.957.509	4.849.061
Forsikring	71.299	66.857
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.028.808</b>	<b>4.915.918</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Care UK Ltd.

Lejen fra Care UK Ltd. udgør pr. 1. november 2018 GBP 604.963 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.

### 3 Driftsomkostninger

Forsikring	71.299	66.857
Grundleje	827	861
Ejendomsvurdering	0	25.349
Ejendomsadministrationshonorar	73.350	72.221
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>145.476</b>	<b>165.288</b>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	171.417	167.237
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revision, DK	24.375	24.375
Revisor, UK	16.655	16.193
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.120
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	21.499	28.560
Rejseomkostninger	53.284	0
Diverse omkostninger	814	1.474
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>307.331</b>	<b>256.928</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	186.635	144.937
Kursgevinst, valuta	15.503	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>202.138</b>	<b>144.937</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.507.934	2.554.344
Renter, Vektor Capital Investment ApS	613.906	602.396
Renter, Vektor Capital Investment ApS, se note 13	374.328	377.492
Renter, komplementarselskab	14.701	13.894
Kurstab, valuta	0	16.253
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.510.869</b>	<b>3.564.379</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	2.316.542	2.716.773
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.039.645	-2.464.034
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 11	500.733	1.335.949
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 12	172.985	423.400
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.950.615</b>	<b>2.012.088</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	75.628.421	75.628.421
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.857.574	7.857.574
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-4.819.507	-5.072.246
Årets regulering, afkastrelateret	2.316.542	2.716.773
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.039.645	-2.464.034
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-3.542.610	-4.819.507
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>72.085.811</b>	<b>70.808.914</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.714.541	8.438.473
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	604.963	585.799
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	69.415.966	68.186.362
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	74.969.243	73.641.271
	<u>          </u>	<u>          </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavende	0	45.303
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>45.303</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>



## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Indskudskapitalen udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 400, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 210, primo	20.965.953	20.965.953
Ændring i året	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 210, ultimo	20.965.953	20.965.953
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	19.034.047	19.034.047
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	190	190
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-1.246.750	-4.333.098
Overført af årets resultat	3.217.885	3.086.348
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	1.971.135	-1.246.750
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.937.088</b>	<b>19.719.203</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser Bank of Ireland</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.127.163	44.589.995
Prioritetsgæld, nominelt GBP	4.647.900	4.696.650
Kursregulering, primo	-5.179.465	-3.843.516
Årets kursregulering	-500.733	-1.335.949
Kursregulering, ultimo	-5.680.198	-5.179.465
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>38.446.965</b>	<b>39.410.530</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.810.296	36.945.614
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.192.054	2.055.845
Langfristet del i alt	38.002.350	39.001.459
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	444.615	409.071

Lånets løbetid er til 17. marts 2028, og renten er fast 6,40% 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.

I forbindelse med indgåelse af aftale med ny lejer er der i 2012 indgået en ny fremadrettet aftale med Bank of Ireland omkring 1. prioritetslånet. Banken har i denne forbindelse krævet indbetaling på en deponeringskonto (se note 16), der svarer til halvdelen af den opnåede merleje i den nye lejekontrakt fratrukket administrationsomkostninger i UK. Der er givet fredning for LTV-klausulen. Banken har mulighed for at påberåbe sig LTV-klausulen med et varsel på 12 måneder.

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Langfristede gældsforpligtelser Vektor Capital Investment ApS</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	12.454.920	12.454.920
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.450.000	1.450.000
Kursregulering, primo	-287.680	135.720
Årets kursregulering	-172.985	-423.400
Kursgulering, ultimo	-460.665	-287.680
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>11.994.255</b>	<b>12.167.240</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	11.994.255	12.167.240
Langfristet del i alt	11.994.255	12.167.240
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser - renter</b>		
En andel af de tilskrevne renter på lånet fra Vektor Capital Investment ApS forfalder først ved lånets udløb i 2020 ud af et salgsprovenu for ejendommen, og kun hvis ejendommens salgspris overstiger et bestemt beløb, der blandt andet afhænger af restgælden på lånene i ejendommen på forfaldstidspunktet samt de beløb, som kommanditisterne har indskudt i selskabet. Forpligtelsen udgør pr. 31/12 2018 GBP 365.886 svarende til dkk 3.026.570.		
<b>14 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Larbert Komplementar ApS	210.722	199.151
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	653.302	582.099
Skyldige omkostninger	64.891	38.125
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.448.869</b>	<b>1.339.329</b>

## NOTER

### 15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 72.086, likvide midler på t.dkk 5.440 samt den ikke indbetalte andel af indskudskapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Af likvide midler henstår t.dkk 4.774 deponeret til fordel for Bank Of Ireland, og kan derfor ikke disponeres af selskabet.

#### Andre forpligtelser

Selskabets ejendom er beliggende på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 2182.

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