

K/S Larbert

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30500997

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. marts 2017

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 2. marts 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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 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 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.

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 2. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Larbert c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 30500997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Komplementar	Larbert Komplementar ApS
Bestyrelse	Claus Birger Christoffersen (formand) Jimmi Madsen Asbjørn Boysen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.556.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 8.631.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 7.075.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 16.633. 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 332, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 7.635.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.151.449	5.693.232
Driftsomkostninger	3	-144.165	-142.176
Nettoleje		5.007.284	5.551.056
Andre indtægter	4	700.000	800.000
Administrationsomkostninger	5	-251.727	-715.979
Resultat før finansielle poster m.v.		5.455.557	5.635.077
Finansielle indtægter	6	109.681	75.947
Finansielle omkostninger	7	-4.009.067	-4.340.524
Resultat før værdiregulering		1.556.171	1.370.500
Værdireguleringer	8	-8.631.383	-3.402.339
ÅRETS RESULTAT		<u>-7.075.212</u>	<u>-2.031.839</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.075.212	-2.031.839
		<u>-7.075.212</u>	<u>-2.031.839</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	9	<u>70.556.175</u>	<u>88.055.881</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>70.556.175</u>	<u>88.055.881</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>70.556.175</u>	<u>88.055.881</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>28.531</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.531</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	17	<u>3.483.719</u>	<u>3.740.452</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.512.250</u>	<u>3.740.452</u>
AKTIVER I ALT		<u>74.068.425</u>	<u>91.796.333</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	20.965.953	22.465.953
Overført resultat	11	-4.333.098	2.742.114
EGENKAPITAL I ALT		<u>16.632.855</u>	<u>25.208.067</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	12	40.781.952	47.934.452
Prioritetsgæld, Vektor Capital Investment ApS	13	12.590.640	14.662.255
Vektor Capital Investment ApS, renter	14	2.393.489	2.335.016
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>55.766.081</u>	<u>64.931.723</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	12	379.890	394.364
Anden gæld	15	1.289.599	1.262.179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.669.489</u>	<u>1.656.543</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>57.435.570</u>	<u>66.588.266</u>
PASSIVER I ALT		<u>74.068.425</u>	<u>91.796.333</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

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.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	5.083.896	5.633.202
Forsikring	67.553	60.030
Lejeindtægter i alt	5.151.449	5.693.232
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	67.553	60.030
Grundleje	941	1.061
Ejendomsadministrationshonorar	75.671	81.085
Driftsomkostninger i alt	144.165	142.176
4 Andre indtægter		
Modtaget forligsbeløb vedr. retssag Antony Ashton	700.000	800.000
Andre indtægter i alt	700.000	800.000

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

Lejen fra Care UK Ltd. udgør pr. 1. november 2016 GBP 564.079 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	163.158	159.178
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Advokathonorar	0	153.500
Omkostninger vedrørende voldgift	0	-89.700
Revision, DK	23.750	23.750
Konsulenthonorar	0	250.000
Revisor, UK	17.963	19.068
Bestyrelshonorar	0	150.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	28.560	29.400
Rejseomkostninger	335	2.060
Diverse omkostninger	992	1.754
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	251.727	715.979
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	109.681	75.947
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	109.681	75.947
	<hr/>	<hr/>
7 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.791.252	3.171.893
Renter, Vektor Capital Investment ApS	614.683	684.859
Renter, Vektor Capital Investment ApS, se note 14	388.386	449.758
Renter, komplementarselskab	13.132	12.427
Kurstab, valuta	201.614	21.587
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	4.009.067	4.340.524
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
8 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-5.890.667	-4.882.641
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	-11.609.039	5.197.891
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 12	6.796.708	-2.852.084
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 13	2.071.615	-865.505
Værdireguleringer i alt	<u>-8.631.383</u>	<u>-3.402.339</u>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>75.628.421</u>	<u>75.628.421</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>7.857.574</u>	<u>7.857.574</u>
Regulering til dagsværdi, primo	12.427.460	12.112.210
Årets regulering, afkastrelateret	-5.890.667	-4.882.641
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-11.609.039</u>	<u>5.197.891</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-5.072.246</u>	<u>12.427.460</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>70.556.175</u>	<u>88.055.881</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>8.125.596</u>	<u>8.708.144</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	564.079	552.793
Afkastkrav	6,50%	6,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>67.942.983</u>	<u>84.533.646</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>73.378.422</u>	<u>91.884.398</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejer	<u>28.531</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>28.531</u>	<u>0</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Indskudskapitalen udgør:		
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. 225, primo	22.465.953	23.465.953
Ændring i året	-1.500.000	-1.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 210, ultimo	20.965.953	22.465.953
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	19.034.047	17.534.047
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	190	175
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.742.114	-3.193.013
Ændring af regnskabspraksis	0	7.966.966
Overført af årets resultat	-7.075.212	-2.031.839
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-4.333.098	2.742.114
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	16.632.855	25.208.067
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Langfristede gældsforpligtelser Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	45.005.358	45.375.624
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	4.740.400	4.779.400
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	2.953.192	101.108
Årets kursregulering	-6.796.708	2.852.084
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.843.516	2.953.192
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	41.161.842	48.328.816
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.828.231	45.861.511
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.953.721	2.072.941
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	40.781.952	47.934.452
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	379.890	394.364
	<hr/>	<hr/>

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 17), 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

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Langfristede gældsforpligtelser Vektor Capital Investment ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	12.454.920	12.454.920
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.450.000	1.450.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	2.207.335	1.341.830
Årets kursregulering	-2.071.615	865.505
	<hr/>	<hr/>
Kursgulering, ultimo	135.720	2.207.335
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	12.590.640	14.662.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.590.640	14.662.255
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.590.640	14.662.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
14 Langfristede gældsforpligtelser - renter		
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 salgpris 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 2016 GBP 275.646 svarende til dkk 2.393.489.		
15 Anden gæld		
Mellemregning med Larbert Komplementar ApS	188.236	178.122
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	523.007	526.603
Skyldige omkostninger	58.402	37.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.289.599	1.262.179
	<hr/>	<hr/>

NOTER

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 70.556, likvide midler på t.dkk 3.075 samt den ikke indbetalte andel af indskudskapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Af likvide midler henstår t.dkk 3.020 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.