

K/S Larbert

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

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30 50 09 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. marts 2021.

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 23. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 23. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet 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 2020

Komplementar Larbert Komplementar ApS

Bestyrelse Claus Birger Christoffersen (formand)
Jimmi Madsen
Asbjørn Boysen

Selskabsadm. Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.788.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.691.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.903.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 21.071. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Finansiering

Selskabets 2. prioritetsgæld er i året refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos David Owen.

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 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.298.213	5.226.136
Driftsomkostninger	3	-158.807	-149.626
Nettoleje		5.139.406	5.076.510
Administrationsomkostninger	4	-696.993	-303.956
Resultat før finansielle poster m.v.		4.442.413	4.772.554
Finansielle indtægter	5	1.758.276	463.000
Finansielle omkostninger	6	-3.412.548	-3.619.651
Resultat før værdiregulering		2.788.141	1.615.903
Værdireguleringer	7	-5.690.807	-2.479.087
ÅRETS RESULTAT		-2.902.666	-863.184
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.902.666	-863.184
		-2.902.666	-863.184

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	64.450.586	72.661.244
Materielle anlægsaktiver i alt		64.450.586	72.661.244
ANLÆGSAKTIVER I ALT		64.450.586	72.661.244
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	921.529	68.432
Tilgodehavende leje		0	10.735
Tilgodehavender i alt		921.529	79.167
Likvide beholdninger	16	8.267.099	7.523.096
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.188.628	7.602.263
AKTIVER I ALT		73.639.214	80.263.507

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 45.800.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	22.865.953	20.965.953
Overført resultat	10	-1.794.715	1.107.951
EGENKAPITAL I ALT		<u>21.071.238</u>	<u>22.073.904</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	36.836.559	39.759.131
Prioritetsgæld, David Owen	12	13.041.162	0
Prioritetsgæld, Vector Capital	13	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>49.877.721</u>	<u>39.759.131</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	525.160	515.026
Prioritetsgæld, David Owen	12	1.101.099	0
Prioritetsgæld, Vector Capital	13	0	12.711.280
Skyldige renter Vector Capital, tranche C		0	3.606.611
Anden gæld	14	1.063.996	1.597.555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.690.255</u>	<u>18.430.472</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>52.567.976</u>	<u>58.189.603</u>
PASSIVER I ALT		<u>73.639.214</u>	<u>80.263.507</u>
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.

Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der taget højde for alle nu kendte faktorer og markedsudviklingen generelt. Det er dog vanskeligt at vurdere, om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser Brexit og Covid-19 kan have på den fremadrettede værdi af selskabets investeringsejendom.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	5.216.987	5.153.105
Forsikring	81.226	73.031
Lejeindtægter i alt	5.298.213	5.226.136

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Care UK Ltd. Care UK Health & Social Care Investments Limited, garanterer for lejen.

Lejen fra Care UK Ltd. udgør pr. 1. november 2020 GBP 626.683 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2037.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	81.226	73.031
Grundleje	849	828
Ejendomsadministrationshonorar	76.732	75.767
Driftsomkostninger i alt	158.807	149.626

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	180.095	175.703
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revision, DK	25.000	25.000
Revisor, UK	17.765	16.644
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	32.720	0
Advokat	257.880	43.433
Rådgiverhonorar	159.339	21.039
Diverse omkostninger	4.907	2.850
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	696.993	303.956
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	287.121	235.717
Gældseftergivelse af renter, Vector Capital, tranche C	1.063.554	0
Kursgevinst, valuta	407.601	227.283
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.758.276	463.000
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.403.042	2.555.977
Renter, David Owen	145.083	0
Renter, Vector Capital	847.341	1.047.573
Renter, komplementarselskab	13.175	15.554
Renter, kreditinstitutter	3.907	547
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.412.548	3.619.651
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-4.075.017	-3.523.283
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-4.135.641	4.098.716
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	2.354.666	-2.337.495
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-91.175	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	256.360	-717.025
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-5.690.807	-2.479.087
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	75.628.421	75.628.421
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.857.574	7.857.574
Regulering til dagsværdi, primo	-2.967.177	-3.542.610
Årets regulering, afkastrelateret	-4.075.017	-3.523.283
Årets regulering, valutakursrelateret	-4.135.641	4.098.716
Regulering til dagsværdi, ultimo	-11.177.835	-2.967.177
Dagsværdi, ultimo	64.450.586	72.661.244
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.823.762	8.288.607
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	626.683	619.656
Afkastkrav	7,50%	7,00%
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%	62.371.535	70.155.684
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	66.673.020	75.352.401
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Udlån til Larbert Komplementar ApS	917.066	0
Tilgodehavende forsikring	0	68.432
Andre tilgodehavender	4.463	0
Tilgodehavender i alt	921.529	68.432

Af udlån til Larbert Komplementar ApS forfalder t.dkk 917 efter mere end 1 år.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 400, primo	40.000.000	40.000.000
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 400, ultimo	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 210, primo	20.965.953	20.965.953
Ændring i året	1.900.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 229, ultimo	<u>22.865.953</u>	<u>20.965.953</u>
 Resthæftelse i alt	<u>17.134.047</u>	<u>19.034.047</u>
 Pr. anpart	<u>171</u>	<u>190</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 8, primo	800.000	0
Ændring i året	5.000.000	800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 58, ultimo	<u>5.800.000</u>	<u>800.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse	<u>5.800.000</u>	<u>800.000</u>
 Pr. anpart	<u>58</u>	<u>8</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("1. prioritetslångiver") og David Owen ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 408, primo	40.800.000	40.000.000
Ændring i året	5.000.000	800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 458, ultimo	45.800.000	40.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 210, primo	20.965.953	20.965.953
Ændring i året	1.900.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 229, ultimo	22.865.953	20.965.953
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	22.934.047	19.834.047
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	229	198
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.107.951	1.971.135
Overført af årets resultat	-2.902.666	-863.184
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-1.794.715	1.107.951
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	21.071.238	22.073.904
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.059.088	43.616.860
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	4.535.400	4.594.150
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.342.703	-5.680.198
Årets kursregulering	-2.354.666	2.337.495
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-5.697.369	-3.342.703
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	37.361.719	40.274.157
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.293.138	37.260.706
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.543.421	2.498.425
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	36.836.559	39.759.131
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	525.160	515.026
	<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 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

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, David Owen		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	14.324.975	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.750.000	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	0
Årets kursregulering	91.175	0
	<hr/>	<hr/>
Kursgulering, ultimo	91.175	0
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Årets amortisering af låneomkostninger	0	0
Årets tilgang	-273.889	0
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-273.889	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	14.142.261	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.091.416	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.949.746	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.041.162	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.101.099	0
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Vector Capital		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	12.454.920
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	1.450.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	256.360	-460.665
Årets kursregulering	-256.360	717.025
	<hr/>	<hr/>
Kursgulering, ultimo	0	256.360
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	12.711.280
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	12.711.280
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning, Larbert Komplementar ApS	234.738	222.952
Skyldig udlodning	10.000	0
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	236.727	773.757
Skyldige omkostninger	62.577	80.892
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.063.996	1.597.555
	<hr/>	<hr/>

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 64.451, likvide midler på t.dkk 7.089 deponeret hos Bank of Ireland, samt den ikke indbetalte andel af den oprindelige indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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.

PENNEO

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

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

Jimmi Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-415998633606

IP: 209.206.xxx.xxx

2021-03-24 10:06:24Z

NEM ID 

Claus Birger Christoffersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-762492865713

IP: 83.91.xxx.xxx

2021-03-25 16:47:35Z

NEM ID 

Asbjørn Boysen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-728270381405

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-26 10:59:21Z

NEM ID 

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-26 22:28:26Z

NEM ID 

Pia Thusgaard Elsborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-515384423288

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-03-29 07:26:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZNTCN-AHX6C-HWEAI-SP0Q6-CH6MD-C7CWD

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>