

K/S Larbert

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30 50 09 97

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

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 5. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 5. marts 2020

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 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.616.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.479.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 863.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 22.074. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 19.034.

Finansiering

Selskabets lån hos Vector Capital Investment ApS forfalder til indfrielse i oktober 2020. Ledelsen forventer, at der indgås aftale om forlængelse af lånet eller på anden måde sker refinansiering af lånet. Regnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

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 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.226.136	5.028.808
Driftsomkostninger	3	-149.626	-145.476
Nettoleje		5.076.510	4.883.332
Administrationsomkostninger	4	-303.956	-307.331
Resultat før finansielle poster m.v.		4.772.554	4.576.001
Finansielle indtægter	5	463.000	202.138
Finansielle omkostninger	6	-3.619.651	-3.510.869
Resultat før værdiregulering		1.615.903	1.267.270
Værdireguleringer	7	-2.479.087	1.950.615
ÅRETS RESULTAT		-863.184	3.217.885
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-863.184	3.217.885
		-863.184	3.217.885

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>72.661.244</u>	<u>72.085.811</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>72.661.244</u>	<u>72.085.811</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>72.661.244</u>	<u>72.085.811</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	68.432	0
Tilgodehavende leje		<u>10.735</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>79.167</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	16	<u>7.523.096</u>	<u>5.767.936</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>7.602.263</u>	<u>5.767.936</u>
AKTIVER I ALT		<u>80.263.507</u>	<u>77.853.747</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.800.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	20.965.953	20.965.953
Overført resultat	10	<u>1.107.951</u>	<u>1.971.135</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>22.073.904</u>	<u>22.937.088</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	39.759.131	38.002.350
Prioritetsgæld, Vektor Capital Investment ApS	12	0	11.994.255
Vektor Capital Investment ApS, renter	13	<u>0</u>	<u>3.026.570</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>39.759.131</u>	<u>53.023.175</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	515.026	444.615
Prioritetsgæld, Vektor Capital Investment ApS	12	12.711.280	0
Vektor Capital Investment ApS, renter	13	3.606.611	0
Anden gæld	14	<u>1.597.555</u>	<u>1.448.869</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.430.472</u>	<u>1.893.484</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>58.189.603</u>	<u>54.916.659</u>
PASSIVER I ALT		<u>80.263.507</u>	<u>77.853.747</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.

Der er opstået usikkerhed om, hvorvidt headlease holderen til grunden, hvor selskabets ejendom er beliggende, diskretionært kan nægte selskabet af sælge sin ejendom. Forholdet undersøges nærmere, men det er ledelsens vurdering, at det kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom. Ejendommen er værdiansat på baggrund af en forventning om, at forholdet afklares uden væsentlig negativ effekt for selskabet. Det er ikke muligt at beløbsangive usikkerheden på nuværende tidspunkt. Der er derfor en yderligere usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendom.

	2019	2018
	<u>dkk</u>	<u>dkk</u>
2 Lejeindtægter		
Leje	5.153.105	4.957.509
Forsikring	<u>73.031</u>	<u>71.299</u>
Lejeindtægter i alt	<u>5.226.136</u>	<u>5.028.808</u>

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 2019 GBP 619.656 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2037.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	73.031	71.299
Grundleje	828	827
Ejendomsadministrationshonorar	<u>75.767</u>	<u>73.350</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>149.626</u>	<u>145.476</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	175.703	171.417
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revision, DK	25.000	24.375
Revisor, UK	16.644	16.655
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	21.499
Advokat	43.433	0
Rådgiverhonorar	21.039	0
Rejseomkostninger	0	53.284
Diverse omkostninger	2.850	814
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	303.956	307.331
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	235.717	186.635
Renter, øvrige	0	0
Kursgevinst, valuta	227.283	15.503
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	463.000	202.138
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.555.977	2.507.934
Renter, Vektor Capital Investment ApS	648.462	613.906
Renter, Vektor Capital Investment ApS, se note 13	399.111	374.328
Renter, komplementarselskab	15.554	14.701
Renter, kreditinstitutter	547	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.619.651	3.510.869
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.523.283	2.316.542
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	4.098.716	-1.039.645
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-2.337.495	500.733
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-717.025	172.985
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.479.087	1.950.615
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	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	-3.542.610	-4.819.507
Årets regulering, afkastrelateret	-3.523.283	2.316.542
Årets regulering, valutakursrelateret	4.098.716	-1.039.645
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.967.177	-3.542.610
Dagsværdi, ultimo	72.661.244	72.085.811
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.288.607	8.714.541
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	619.656	604.963
Afkastkrav	7,00%	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%	70.155.684	69.415.966
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	75.352.401	74.969.243
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikring	68.432	0
Tilgodehavender i alt	68.432	0

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 408, 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>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 8, ultimo	800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	8	0
	<u> </u>	<u> </u>
<p>For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("1. prioritetslångiver") og Vektor Capital Investment ApS ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.</p>		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 400, primo	40.000.000	40.000.000
Ændring i året	800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 408, ultimo	40.800.000	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	19.834.047	19.034.047
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	198	190
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.971.135	-1.246.750
Overført af årets resultat	-863.184	3.217.885
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.107.951	1.971.135
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	22.073.904	22.937.088
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.616.860	44.127.163
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	4.594.150	4.647.900
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.680.198	-5.179.465
Årets kursregulering	2.337.495	-500.733
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.342.703	-5.680.198
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	40.274.157	38.446.965
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.260.706	35.810.296
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.498.425	2.192.054
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	39.759.131	38.002.350
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	515.026	444.615
	<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

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, 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	-460.665	-287.680
Årets kursregulering	717.025	-172.985
	<hr/>	<hr/>
Kursgulering, ultimo	256.360	-460.665
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	12.711.280	11.994.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	11.994.255
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	11.994.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	12.711.280	0
	<hr/>	<hr/>
13 Vektor Capital Investment ApS, 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 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 2019 GBP 411.413 svarende til dkk 3.606.611.		
14 Anden gæld		
Mellemregning med Larbert Komplementar ApS	222.952	210.722
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	773.757	653.302
Skyldige omkostninger	80.892	64.891
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.597.555	1.448.869
	<hr/>	<hr/>

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 72.661, likvide midler på t.dkk 6.236 deponeret hos Bank of Ireland, samt den ikke indbetalte andel af den oprindelige indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.