

## **K/S Barnes Court**

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

### **Årsrapport for 2017**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30501500

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. marts 2018

---

Pia Elsborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Barnes Court.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 19. marts 2018

I bestyrelsen:

---

Henrik Søndermark (formand)

---

Kennet Bjerg-Nielsen

---

Peter Normann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Barnes Court

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Barnes Court for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets aftale om henstand med betaling af renter og afdrag er udløbet i marts 2017. Der er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke indgået ny aftale om betaling af renter og afdrag på selskabets lån, men det er ledelsens vurdering, at en sådan aftale vil blive indgået, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. 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 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 revisionshandling 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.

København, den 19. marts 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne26740

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Barnes Court  
c/o Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30501500  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Komplementar** Barnes Court Komplementar ApS

**Bestyrelse** Henrik Søndermark (formand)  
Kennet Bjerg-Nielsen  
Peter Normann

**Selskabsadm.** Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C  
CVR-nr.: 33963556

## LEDELSEBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Wyclife Road, Sunderland, England.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.809.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.165.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 355.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -40.895. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 35.244.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Selskabets finansiering og going concern

Selskabet havde indgået en aftale med sine långivere om henstand med betaling af renter og afdrag indtil ultimo marts 2017. Aftalen er således formelt udløbet, men selskabets lån serviceres fortsat i henhold hertil. Ledelsen forventer at kunne indgå en ny aftale med selskabets långivere om den fortsatte finansiering. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 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 Barnes Court for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.060.465	1.729.635
Driftsomkostninger	3	-99.221	-126.089
<b>Nettoleje</b>		<b>1.961.244</b>	<b>1.603.546</b>
Administrationsomkostninger	4	-393.642	-293.336
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.567.602</b>	<b>1.310.210</b>
Finansielle indtægter	5	365.594	1.411.684
Finansielle omkostninger	6	-4.742.632	-6.299.443
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-2.809.436</b>	<b>-3.577.549</b>
Værdireguleringer	7	3.164.778	2.211.671
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>355.342</b>	<b>-1.365.878</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		355.342	-1.365.878
		<u>355.342</u>	<u>-1.365.878</u>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	25.007.664	23.127.686
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.007.664</b>	<b>23.127.686</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>25.007.664</b>	<b>23.127.686</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende, investorindskud	9	0	100
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>237.616</b>	<b>205.965</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>237.616</b>	<b>206.065</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.245.280</b>	<b>23.333.751</b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	20.955.580	19.755.580
Overført resultat	10	<u>-61.850.172</u>	<u>-62.205.514</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>-40.894.592</u></b>	<b><u>-42.449.934</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, GBP	11	<u>36.921.280</u>	<u>38.206.080</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.921.280</u></b>	<b><u>38.206.080</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, GBP	11	0	0
Prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, GBP		3.008.492	3.113.182
Prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, DKK		11.909.092	11.909.092
Anden gæld	12	<u>14.301.008</u>	<u>12.555.331</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.218.592</u></b>	<b><u>27.577.605</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>66.139.872</u></b>	<b><u>65.783.685</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>25.245.280</u></b>	<b><u>23.333.751</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

## 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.

### Selskabets finansiering og going concern

Selskabet havde indgået en aftale med sine långivere om henstand med betaling af renter og afdrag indtil ultimo marts 2017. Aftalen er således formelt udløbet, men selskabets lån serviceres fortsat i henhold hertil. Ledelsen forventer at kunne indgå en ny aftale med selskabets långivere om den fortsatte finansiering. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	2.024.233	1.689.192
Forsikring	36.232	40.443
	<u>2.060.465</u>	<u>1.729.635</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 238.716 p.a. Lejemålets uopsigelighed udløber i 2038.

### 3 Driftsomkostninger

Forsikring	36.232	40.443
Ejendomsadministrationshonorar	32.828	34.396
Ejendomsvurdering	29.300	37.768
Besigtigelse af ejendom	0	12.541
Grundleje	861	941
	<u>99.221</u>	<u>126.089</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	222.879	217.443
Advokathonorar	93.750	0
Revision, DK	24.375	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.193	17.963
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	7.066	13.680
Rejseomkostninger	7.768	0
Diverse omkostninger	4.642	3.531
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>393.642</b>	<b>293.336</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	73	44
Kursgevinst, valuta	365.521	1.411.640
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>365.594</b>	<b>1.411.684</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BC Capital ApS, GBP	2.745.418	2.793.903
Renter, prioritetsgæld, BC Capital ApS, GBP - regulering	0	863.831
Renter, prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, GBP	394.025	385.342
Renter, prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, GBP - regulering	0	139.599
Renter, prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, DKK	1.588.534	1.500.311
Renter, prioritetsgæld, Vektor Puljeinvest II ApS, DKK - regulering	0	603.223
Renter, kreditinstitutter	690	35
Renter, komplementarselskab	13.965	13.199
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.742.632</b>	<b>6.299.443</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	2.750.204	-269.270
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-870.226	-3.805.339
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	1.284.800	6.286.280
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.164.778</b>	<b>2.211.671</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	64.242.863	64.242.863
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	64.242.863	64.242.863
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.259.149	5.259.149
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-41.115.177	-37.040.568
Årets regulering, afkastrelateret	2.750.204	-269.270
Årets regulering, valutakursrelateret	-870.226	-3.805.339
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-39.235.199	-41.115.177
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.007.664</b>	<b>23.127.686</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.980.225	2.663.498
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	238.716	185.000
Afkastkrav	7,50%	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%	24.200.965	22.271.105
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.869.997	24.052.793
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, investorindskud	0	100
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 300, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 198, primo	19.755.580	18.555.580
Ændring i året	1.200.000	1.200.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 210, ultimo	20.955.580	19.755.580
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	9.044.420	10.244.420
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	90	102
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 202, primo	20.200.000	18.700.000
Ændring i året	6.000.000	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 262, ultimo	26.200.000	20.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	26.200.000	20.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	262	202
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra BC Capital ApS ("1. prioritetslångiver") og Vektor Puljeinvest II ApS, DKK ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 502, primo	50.200.000	48.700.000
Ændring i året	6.000.000	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 562, ultimo	56.200.000	50.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 198, primo	19.755.580	18.555.580
Ændring i året	1.200.000	1.200.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 210, ultimo	20.955.580	19.755.580
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	35.244.420	30.444.420
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	352	304
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-62.205.514	-60.839.636
Overført af årets resultat	355.342	-1.365.878
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-61.850.172	-62.205.514
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-40.894.592</b>	<b>-42.449.934</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, BC Capital ApS</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	45.876.160	45.876.160
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.400.000	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-7.670.080	-1.383.800
Årets kursregulering	-1.284.800	-6.286.280
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-8.954.880	-7.670.080
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>36.921.280</b>	<b>38.206.080</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	36.921.280	38.206.080
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	36.921.280	38.206.080
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 19. december 2025, og renten er fast 6,16% 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.		
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Barnes Court Komplementar ApS	200.174	189.188
Skyldige renter	14.062.709	12.328.643
Skyldige omkostninger	38.125	37.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>14.301.008</b>	<b>12.555.331</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos BC Capital ApS, GBP er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Vektor Puljeinvest II ApS, GBP er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.

For 3. prioritetsgæld hos Vektor Puljeinvest II ApS, DKK er stillet følgende sikkerheder:

- 3. pant i ejendommen.
- 3. transport i ejendommens lejeindtægter.
- 3. pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.

### Andre forpligtelser

Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør GBP 100 og aftalen løber frem til år 3006.