

## **K/S Barnes Court**

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

### **Årsrapport for 2019**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30501500

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. august 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 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 31. august 2020

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 2019 - 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.

#### 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 31. august 2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33963556

Thomas Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne26740

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Barnes Court  
c/o Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 30501500  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

**Komplementar** Barnes Court Komplementar ApS

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

**Selskabsadm.** Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 15.496.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.877.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 13.619.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -27.685. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 50.344.

### 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 långiver om den fortsatte finansiering. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Barnes Court 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 2019 - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.181.861	2.109.233
Driftsomkostninger	3	-86.622	-72.469
<b>Nettoleje</b>		<b>2.095.239</b>	<b>2.036.764</b>
Administrationsomkostninger	4	-413.880	-374.024
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.681.359</b>	<b>1.662.740</b>
Finansielle indtægter	5	17.810.920	125.939
Finansielle omkostninger	6	-3.996.051	-4.883.857
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>15.496.228</b>	<b>-3.095.178</b>
Værdireguleringer	7	-1.877.357	785.677
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>13.618.871</u></b>	<b><u>-2.309.501</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>13.618.871</u>	<u>-2.309.501</u>
		<u>13.618.871</u>	<u>-2.309.501</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	25.732.935	25.268.421
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.732.935</b>	<b>25.268.421</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>25.732.935</b>	<b>25.268.421</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgode investorindskud		17.734	0
Andre tilgodehavender	9	0	38.320
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>17.734</b>	<b>38.320</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>374.362</b>	<b>373.492</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>392.096</b>	<b>411.812</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>26.125.031</b>	<b>25.680.233</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 73.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	22.855.584	21.905.580
Overført resultat	9	-50.540.802	-64.159.673
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-27.685.218</b>	<b>-42.254.093</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, senior A + B, GBP	10	38.572.160	36.396.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.572.160</b>	<b>36.396.360</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, senior A + B, GBP	10	0	0
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, junior A, GBP	11	2.164.184	2.965.719
Prioritetsgæld, BC Capital ApS, junior B, DKK		0	11.909.092
Anden gæld	12	13.073.905	16.663.155
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.238.089</b>	<b>31.537.966</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>53.810.249</b>	<b>67.934.326</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>26.125.031</b>	<b>25.680.233</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 långiver om den fortsatte finansiering. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	2.130.506	2.070.913
Forsikring	51.355	38.320
	<b>2.181.861</b>	<b>2.109.233</b>
<b>Lejeindtægter i alt</b>		
	<b>2.181.861</b>	<b>2.109.233</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 250.801 p.a. Lejemålets uopsigelighed udløber i oktober 2038.		
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	51.355	38.320
Ejendomsadministrationshonorar	34.439	33.322
Grundleje	828	827
	<b>86.622</b>	<b>72.469</b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		
	<b>86.622</b>	<b>72.469</b>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	234.162	228.451
Advokathonorar	112.063	0
Revision, DK	25.000	24.375
Revisor, DK, anden assistance	0	62.500
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.644	16.655
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	18.954
Diverse omkostninger	9.042	6.120
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>413.880</b>	<b>374.024</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	390	483
Renter, investorer	568	0
Kursgevinst, valuta	0	125.456
Kursgevinst, nedskrivning af lån	17.809.962	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>17.810.920</b>	<b>125.939</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BC Capital ApS, senior A + B, GBP	3.119.363	2.772.611
Renter, prioritetsgæld, BC Capital ApS, junior A, GBP	305.170	410.632
Renter, prioritetsgæld, BC Capital ApS, junior B, DKK	0	1.685.360
Renter, kreditinstitutter	372	478
Renter, komplementarselskab	15.635	14.776
Kurstab, valuta	555.511	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.996.051</b>	<b>4.883.857</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-987.044	625.186
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.451.558	-364.429
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-2.341.871	524.920
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-1.877.357</b>	<b>785.677</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum, ultimo	64.242.863	64.242.863
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	5.259.149	5.259.149
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-38.974.442	-39.235.199
Årets regulering, afkastrelateret	-987.044	625.186
Årets regulering, valutakursrelateret	1.451.558	-364.429
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-38.509.928	-38.974.442
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.732.935</b>	<b>25.268.421</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.935.405	3.054.730
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	250.801	244.684
Afkastkrav	8,00%	7,50%
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%	24.953.149	24.453.311
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	26.563.030	26.139.746
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikring	0	38.320
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>38.320</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 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. 219, primo	21.905.580	20.955.580
Ændring i året	950.004	950.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 229, ultimo	22.855.584	21.905.580
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	7.144.416	8.094.420
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	71	81
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 312, primo	31.200.000	26.200.000
Ændring i året	12.000.000	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 432, ultimo	43.200.000	31.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	43.200.000	31.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	432	312
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra BC Capital ApS ("1. og 3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 612, primo	61.200.000	56.200.000
Ændring i året	12.000.000	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 732, ultimo	73.200.000	61.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 219, primo	21.905.580	20.955.580
Ændring i året	950.004	950.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 229, ultimo	22.855.584	21.905.580
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	50.344.416	39.294.420
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	503	393
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-64.159.673	-61.850.172
Overført af årets resultat	13.618.871	-2.309.501
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-50.540.802	-64.159.673
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-27.685.218</b>	<b>-42.254.093</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, BC Capital ApS, senior A + B</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	-9.479.800	-8.954.880
Årets kursregulering	2.175.800	-524.920
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.304.000	-9.479.800
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>38.572.160</b>	<b>36.396.360</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.572.160	36.396.360
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	38.572.160	36.396.360
	<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.

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, BC Capital ApS, junior A</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	2.139.373	3.106.979
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	246.873	358.529
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-141.260	-184.033
Årets kursregulering	166.071	42.773
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	24.811	-141.260
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>2.164.184</b>	<b>2.965.719</b>
	<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	2.164.184	2.965.719
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Barnes Court Komplementar ApS	224.109	211.798
Skyldige renter	12.810.446	16.412.405
Skyldige omkostninger	39.350	38.952
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>13.073.905</b>	<b>16.663.155</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
For 1. prioritetsgæld hos BC Capital ApS, senior A, GBP er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos BC Capital ApS, junior A, GBP er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
<b>Andre forpligtelser</b>		
Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør GBP 100 og aftalen løber frem til år 3006.		