

K/S Burlington Court

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30501535

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. maj 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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapport for 2019 for K/S Burlington 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 25. maj 2020

I bestyrelsen:

René Kristoffersen (formand)

Jakob Kresten Bruun

Kasper Damgaard Boel Rousøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Burlington Court

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Burlington 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 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering, lejer og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og 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 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.

København, den 25. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr: 33963556

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne26740

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30501535
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019

Komplementar Burlington Court Komplementar ApS

Bestyrelse René Kristoffersen (formand)
Jakob Kresten Bruun
Kasper Damgaard Boel Rousøe

Selskabsadm. Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 3 Stepps Road, Queenslie, Glasgow G33 2NQ, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -154.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.308.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.462.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk. -1.062.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Finansieringsforhold, lejer og fortsat drift

Med hensyn til selskabets finansiering, lejer og fortsat drift henvises til note 1 i årsrapporten.

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 årsregnskabets note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Burlington 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 artopdelt 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	3	3.992.048	3.837.232
Driftsomkostninger	4	-146.382	-138.879
Nettoleje		3.845.666	3.698.353
Administrationsomkostninger	5	-557.765	-356.563
Resultat før finansielle poster m.v.		3.287.901	3.341.790
Finansielle indtægter	6	30.199	139.950
Finansielle omkostninger	7	-3.471.855	-3.398.297
Resultat før værdiregulering		-153.755	83.443
Værdireguleringer	8	-2.308.037	1.484.818
ÅRETS RESULTAT		-2.461.792	1.568.261
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.461.792	1.568.261
		-2.461.792	1.568.261

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	9	<u>51.494.307</u>	<u>50.825.863</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>51.494.307</u>	<u>50.825.863</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>51.494.307</u>	<u>50.825.863</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje	10	1.009.784	0
Andre tilgodehavender	10	<u>77.210</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.086.994</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.663.190</u>	<u>2.304.944</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.750.184</u>	<u>2.304.944</u>
AKTIVER I ALT		<u>55.244.491</u>	<u>53.130.807</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 44.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	11	29.358.135	28.758.135
Overført resultat	11	-30.420.384	-27.958.592
EGENKAPITAL I ALT		-1.062.249	799.543
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	38.278.486	36.640.381
Prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS	13	0	11.415.222
Renter, Vector Capital Investment ApS	14	0	2.880.459
Langfristede gældsforpligtelser i alt		38.278.486	50.936.062
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	683.779	490.110
Prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS	13	12.097.632	0
Renter, Vector Capital Investment ApS	14	3.432.498	0
Anden gæld	15	1.814.345	905.092
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.028.254	1.395.202
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		56.306.740	52.331.264
PASSIVER I ALT		55.244.491	53.130.807
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansieringsforhold, lejer og going concern	2		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		
Hændelser efter regnskabsårets udløb	18		

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.

2 Finansieringsforhold, lejer og going concern

Selskabets lejer og garant er i økonomiske vanskeligheder, og lejer har været i restance med lejebetalingen i 2019 og starten af 2020. Restance er betalt i marts 2020, og der er ikke siden opstået restance. Lejers manglende betaling medførte, at 1. prioritetsgælden ikke blev serviceret ultimo 2019. Selskabets 1. prioritetslångiver, LMN, meddelte i den forbindelse i oktober 2019 K/S'et skiftligt "reservation of rights", hvor de forbeholdt sig deres rettigheder afledt af misligholdelsen. De skyldige ydelser er nu betalt, og der er ikke længere restance.

Der er flere scenarier for selskabet i 2020. Det arbejdes dels på at finde en løsning, hvor den nuværende lejer kommer igennem deres vanskeligheder, og lejeaftalen fortsætter uændret.

Derudover forhandles der med nye potentielle lejere. Der er p.t. indgået fredningsaftale med långiver, mens arbejdet med at finde en fremadrettet driftsløsning udføres. Afhængigt af den fremtidige driftsløsning kan det blive nødvendigt at forhandle med långiver om en rekonstruktion. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

Såfremt det ikke lykkes at finde en langsigtet løsning, skal ejendommen sælges, og det forventes, at hvis salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil den ikke dækkede del blive eftergivet. Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter fortsat drift princippet.

Selskabets 2. prioritetslån indeholder oprindeligt tilsagn frem til 30.09.2020. Gælden præsenteres derfor som kortfristet gæld pr. 31.12.2019. Det er ledelsens forventning, at gælden i al væsentlighed kan refinansieres hos nuværende långiver.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 Lejeindtægter		
Leje	3.914.838	3.765.291
Forsikring	77.210	71.941
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	3.992.048	3.837.232
	<hr/>	<hr/>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Guthrie Court Ltd. Four Seasons Health Care Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 470.512 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Driftsomkostninger		
Forsikring	77.210	71.941
Grundleje	843	827
Ejendomsadministrationshonorar	68.329	66.111
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	146.382	138.879
	<hr/>	<hr/>
5 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	169.969	165.823
Revision, DK	25.000	24.375
Revisor, UK	16.644	16.655
Advokat, DK	17.533	0
Advokat, UK	252.429	0
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	21.060
Rådgiverhonorar, UK	52.598	105.860
Diverse omkostninger	4.305	3.503
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	557.765	356.563
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4.358	5.502
Kursgevinst, valuta	25.841	134.448
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	30.199	139.950
	<hr/>	<hr/>
7 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	2.456.934	2.442.374
Renter, prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS	538.682	511.805
Renter, Vector Capital Investment ApS, se note 13	458.414	428.254
Renter, komplementarselskab	15.532	14.679
Renter, kreditinstitutter	2.293	1.185
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.471.855	3.398.297
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
8 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-2.236.275	1.633.364
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	2.904.719	-733.027
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-2.294.071	419.847
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13	-682.410	164.634
	<u>-2.308.037</u>	<u>1.484.818</u>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>80.244.237</u>	<u>80.244.237</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>6.582.119</u>	<u>6.582.119</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-29.418.374	-30.318.711
Årets regulering, afkastrelateret	-2.236.275	1.633.364
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>2.904.719</u>	<u>-733.027</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-28.749.930</u>	<u>-29.418.374</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>51.494.307</u>	<u>50.825.863</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>5.874.054</u>	<u>6.144.400</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	470.512	459.355
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%	<u>49.833.200</u>	<u>49.073.247</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>53.269.973</u>	<u>52.708.302</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	1.009.784	0
Tilgodehavende forsikring	77.210	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	1.086.994	0
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Oprindelig indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 390, ultimo	39.000.000	39.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 288, primo	28.758.135	28.158.135
Ændring i året	600.000	600.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 294, ultimo	29.358.135	28.758.135
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	9.641.865	10.241.865
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	96	102
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 50, primo	5.000.000	0
Ændring i året	0	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 50, ultimo	5.000.000	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	5.000.000	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	50	50
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 440, primo	44.000.000	39.000.000
Ændring i året	0	5.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 440, primo	<u>44.000.000</u>	<u>44.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 288, primo	28.758.135	28.158.135
Ændring i året	600.000	600.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 294, primo	<u>29.358.135</u>	<u>28.758.135</u>
 Resthæftelse i alt	<u>14.641.865</u>	<u>15.241.865</u>
 Pr. anpart	<u>146</u>	<u>152</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-27.958.592	-29.526.853
Overført af årets resultat	-2.461.792	1.568.261
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-30.420.384</u>	<u>-27.958.592</u>
 Egenkapital i alt	<u>-1.062.249</u>	<u>799.543</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	46.433.469	46.895.767
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.444.500	4.488.750
Kursregulering, primo	-9.765.276	-9.345.429
Årets kursregulering	2.294.071	-419.847
Kursregulering, ultimo	-7.471.205	-9.765.276
Kursværdi, ultimo	38.962.264	37.130.491
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.755.954	34.396.628
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.522.532	2.243.753
Langfristet del i alt	38.278.486	36.640.381
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	683.779	490.110

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.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
13 Prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	11.853.648	11.853.648
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.380.000	1.380.000
Kursregulering, primo	-438.426	-273.792
Årets kursregulering	682.410	-164.634
Kursregulering, ultimo	243.984	-438.426
Kursværdi, ultimo	12.097.632	11.415.222
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	11.415.222
Langfristet del i alt	0	11.415.222
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	12.097.632	0
Lånets løbetid er til 17. oktober 2020, og renten er fast 7% p.a. i hele perioden.		
14 Renter, Vector Capital Investment ApS		
En andel af de tilskrevne renter på lånet fra Vector Capital Investment ApS forfalder først ved lånets udløb oktober 2020 ud af et salgsprovenue for ejendommen og kun hvis ejendommens salgpris overstiger et bestemt beløb, der blandt andet afhænger af lånene i ejendommen på forfaldstidspunktet samt de beløb, som kommanditisterne har indskudt i selskabet. Forpligtelsen udgør pr. 31. december 2019 t.gbp 392 svarende til t.dkk 3.432.		
15 Anden gæld		
Mellemregning med Burlington Court Komplementar ApS	222.627	210.396
Skyldige renter	1.361.740	623.086
Skyldige omkostninger	229.978	71.610
Anden gæld i alt	1.814.345	905.092

NOTER

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 51.494 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke herudover påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 2183.

18 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 årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.