

K/S Rose Lodge

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30 82 44 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. april 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 behandlet og godkendt årsrapport for 2019 for K/S Rose Lodge.

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 30. april 2020

I bestyrelsen:

Søren Gotfred Damstrup (formand)

Michael Miravet Sorribes

Morten Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Rose Lodge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rose Lodge 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, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold grundet selskabets ejendom er i receivership. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 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 30. april 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
mne26740

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Rose Lodge c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30 82 44 07
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019
Komplementar	Rose Lodge Komplementar ApS
Bestyrelse	Søren Gotfred Damstrup (formand) Michael Miravet Sorribes Morten Christiansen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Cobblers Hall Local Centre, England.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.272.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.421.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.693.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 13.242. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.413.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Finansieringsforhold og fortsatte drift

Med hensyn til særlige forhold vedrørende selskabets finansiering 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 årsregnskabs 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 Rose Lodge 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 investeringsjendom 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</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.588.030	3.455.035
Driftsomkostninger	3	-50.160	-47.330
Nettoleje		3.537.870	3.407.705
Administrationsomkostninger	4	-302.893	-378.250
Resultat før finansielle poster m.v.		3.234.977	3.029.455
Finansielle indtægter	5	226.543	24.064
Finansielle omkostninger	6	-2.189.106	-2.260.678
Resultat før værdiregulering		1.272.414	792.841
Værdireguleringer	7	1.420.571	644.967
ÅRETS RESULTAT		2.692.985	1.437.808
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.692.985	1.437.808
		2.692.985	1.437.808

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>45.935.506</u>	<u>42.494.463</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.935.506</u>	<u>42.494.463</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>45.935.506</u>	<u>42.494.463</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>3.837.246</u>	<u>2.578.093</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.837.246</u>	<u>2.578.093</u>
Likvide beholdninger		<u>780.345</u>	<u>750.221</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.617.591</u>	<u>3.328.314</u>
AKTIVER I ALT		<u>50.553.097</u>	<u>45.822.777</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. 36.550.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	23.868.506	22.188.506
Overført resultat	10	-10.626.675	-13.152.321
EGENKAPITAL I ALT		<u>13.241.831</u>	<u>9.036.185</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	1.027.542	2.166.348
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.027.542</u>	<u>2.166.348</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	34.355.521	32.806.355
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	12	1.136.099	1.064.213
Anden gæld	13	792.104	749.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>36.283.724</u>	<u>34.620.244</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>37.311.266</u>	<u>36.786.592</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.553.097</u>	<u>45.822.777</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Hændelser efter regnskabsårets udløb	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.

Finansieringsforhold og fortsatte drift

1. prioritetslångiver anser Loan to Value-klausulen i låneaftalen for brudt og har som følge heraf i november 2016 taget ejendommen i receivership. Der er således en væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets finansieringsforhold, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Ledelsen og administrator forhandler løbende med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering og forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at opnå et positivt resultat.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet efter fortsat drift.

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
2 Lejeindtægter		
Leje	3.537.870	3.407.705
Forsikring	50.160	47.330
Lejeindtægter i alt	<u>3.588.030</u>	<u>3.455.035</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 419.720 p.a. Lejeaftalen løber indtil 10. juni 2037.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	50.160	47.330
Driftsomkostninger i alt	<u>50.160</u>	<u>47.330</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	151.050	147.366
Revision, DK	25.000	24.375
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.479	16.674
Advokat, UK	0	29.889
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	14.742
Omkostninger, West Bromwich, receiver	84.149	123.578
Diverse omkostninger	8.246	4.657
	302.893	378.250
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	426	2.282
Kursgevinst, valuta	226.117	21.782
	226.543	24.064
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.995.313	2.005.704
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	175.080	237.942
Renter, komplementarselskab	13.918	13.154
Renter, kreditinstitutter	4.795	3.878
	2.189.106	2.260.678
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	849.888	845.246
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	2.591.155	-612.869
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-2.020.472	412.590
	1.420.571	644.967

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	55.562.660	55.562.660
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.540.872	5.540.872
Regulering til dagsværdi, primo	-13.068.198	-13.300.575
Årets regulering, afkastrelateret	849.888	845.246
Årets regulering, kursrelateret	2.591.155	-612.869
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.627.155	-13.068.198
Dagsværdi, ultimo	45.935.506	42.494.463
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.239.951	5.137.207
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	419.720	411.490
Afkastkrav	7,50%	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%	44.453.715	41.123.674
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	47.519.489	43.959.790
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	311.450	296.724
Tilgodehavende, leje	32.100	32.868
Cash-sweep, West Bromwich	3.200.827	1.972.152
Service charge	292.869	276.349
Tilgodehavender i alt	3.837.246	2.578.093

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 280, ultimo	28.000.000	28.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 222, primo	22.188.506	20.508.506
Ændring i året	1.680.000	1.680.000
100.000 kommanditanparter á kr. 239, ultimo	23.868.506	22.188.506
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	4.131.494	5.811.494
Resthæftelse, misligholdte anparter	413.149	0
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	3.718.345	5.811.494
Pr. anpart	41	58
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 76, primo	7.550.000	6.250.000
Ændring i året	1.000.000	1.300.000
100.000 kommanditanparter á kr. 86, ultimo	8.550.000	7.550.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	8.550.000	7.550.000
Resthæftelse, misligholdte anparter	855.000	0
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	7.695.000	7.550.000
Pr. anpart	86	76

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance DAC ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 356, primo	35.550.000	34.250.000
Ændring i året	1.000.000	1.300.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 356, ultimo	36.550.000	35.550.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 222, primo	22.188.506	20.508.506
Ændring i året	1.680.000	1.680.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 239, ultimo	23.868.506	22.188.506
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	12.681.494	13.361.494
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, misligholdte anparter	1.268.149	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	11.413.345	13.361.494
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	127	134
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-13.152.321	-14.590.129
Overført af årets resultat	2.692.985	1.437.808
Hensat til tab på investorindskud, (misligholdte anparter)	-167.339	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-10.626.675	-13.152.321
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	13.241.831	9.036.185
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	39.135.763	39.607.069
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.919.000	3.966.000
Kursregulering, primo	-6.800.714	-6.388.124
Årets kursregulering	2.020.472	-412.590
Kursegulering, ultimo	-4.780.242	-6.800.714
Kursværdi, ultimo	34.355.521	32.806.355
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	34.355.521	32.806.355
Lånets løbetid er til 30. januar 2028, og renten er fast 6,15% 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.		
12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.027.542	2.166.348
Langfristet del i alt	1.027.542	2.166.348
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.136.099	1.064.213
13 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	0	661
Mellemregning med Rose Lodge Komplementar ApS	199.503	188.547
Skyldige renter, West Bromwich	553.251	522.043
Skyldige omkostninger	39.350	38.425
Anden gæld i alt	792.104	749.676

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:

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

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.

16 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.