

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. april 2018

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 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Amber 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 11. april 2018

I bestyrelsen:

Sabine Olesen (formand)

Poul Morten Pedersen

Mikael Skar Feilberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Amber Court

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Amber 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 om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslångiver fortsat har taget ejendommen i receivership som følge af brud på Loan to Value klausulen, hvilket betyder at selskabet ikke længere har kontrollen over ejendommen. Det er således for indeværende usikkert, om 1. prioritetsfinansieringen vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2018 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 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 11. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 31 04 87 02
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar Amber Court Komplementar ApS

Bestyrelse Sabine Olesen (formand)
Poul Morten Pedersen
Mikael Skar Feilberg

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

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Kipling Drive, Blackpool, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 127.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 244.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 372.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 5.260. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 4.739.

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.

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 leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen er herved forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2017 steget til t.gbp 180. Trods den øgede lejeindtægt er Loan to Value klausulen i låneaftalen brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen og administrator forhandler løbende og forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver om fortsat finansiering. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet efter fortsat 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 Amber 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 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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.529.550	1.366.203
Driftsomkostninger	2	-26.919	-84.262
Nettoleje		1.502.631	1.281.941
Administrationsomkostninger	3	-234.414	-237.448
Resultat før finansielle poster m.v.		1.268.217	1.044.493
Finansielle indtægter	4	20.257	98
Finansielle omkostninger	5	-1.161.100	-1.137.250
Resultat før værdiregulering		127.374	-92.659
Værdireguleringer	6	244.304	4.338.128
ÅRETS RESULTAT		371.678	4.245.469
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		371.678	4.245.469
		371.678	4.245.469

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	21.811.263	22.127.711
Materielle anlægsaktiver i alt		21.811.263	22.127.711
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.811.263	22.127.711
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	383.810	169.952
Tilgodehavender i alt		383.810	169.952
Likvide beholdninger		262.009	327.586
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		645.819	497.538
AKTIVER I ALT		22.457.082	22.625.249

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.960.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	13.678.741	13.512.074
Overført resultat	9	-8.418.421	-8.773.432
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.260.320</u>	<u>4.738.642</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	16.719.466	17.409.816
Anden gæld	11	477.296	476.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.196.762</u>	<u>17.886.607</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>17.196.762</u>	<u>17.886.607</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.457.082</u>	<u>22.625.249</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	14		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.503.492	1.348.437
Forsikring	26.058	17.766
Lejeindtægter i alt	1.529.550	1.366.203
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.</p> <p>Lejen udgør p.t. GBP 180.444 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.</p>		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	26.058	17.766
Ejendomsadministrationshonorar	0	33.557
Ejendomsvurdering	0	31.998
Grundleje	861	941
Driftsomkostninger i alt	26.919	84.262
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	73.592	71.797
Advokathonorar, DK	0	12.418
Revision, DK	23.750	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.308	17.963
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	7.066	13.680
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Omkostninger, West Bromwich, receiver	87.871	15.761
Advokathonorar, UK	4.156	0
Omkostninger, driftsrapportering, Habro	0	6.250
Omkostninger, driftsrapportering, Crown Property Finance	0	57.105
Diverse omkostninger	2.581	1.755
Administrationsomkostninger i alt	234.414	237.448

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	24	69
Renter, investorer	0	29
Kursgevinst, valuta	20.233	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	20.257	98
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.053.113	1.067.542
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich, Default LTV	95.615	0
Renter, komplementarselskab	12.372	11.693
Kurstab, valuta	0	58.015
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.161.100	1.137.250
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	442.548	5.116.247
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-758.996	-3.640.807
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	560.752	2.862.688
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	244.304	4.338.128
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
Regulering til dagsværdi, primo	-6.593.068	-8.068.508
Årets regulering, afkastrelateret	442.548	5.116.247
Årets regulering, kursrelateret	-758.996	-3.640.807
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.909.516	-6.593.068
Dagsværdi, ultimo	21.811.263	22.127.711
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.599.302	2.548.336
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	180.444	176.905
Afkastkrav	6,50%	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%	21.003.438	21.308.166
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.683.714	23.012.819
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, West Bromwich	322.018	0
Tilgodehavende, K/S Astor fejlbetaling	61.792	0
Tilgodehavende leje	0	169.952
Andre tilgodehavender i alt	383.810	169.952

Tilgodehavendet fra K/S Astor er udlignet primo 2018

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 140, ultimo	14.000.000	14.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 135, primo	13.512.074	13.345.407
Ændring i året	166.667	166.667
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 137, ultimo	13.678.741	13.512.074
Resthæftelse i alt, før egne anparter	321.259	487.926
Resthæftelse, egne anparter	32.126	48.793
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	289.133	439.133
Pr. A- og B-anpart	3	5
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 44, primo	4.400.000	4.400.000
Ændring i året	0	0
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 44, ultimo	4.400.000	4.400.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-Kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.400.000	4.400.000
Resthæftelse, egne anparter	440.000	440.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.960.000	3.960.000
Pr. A- og B-anpart	44	44

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

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
0 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	560.000	0
	<u>560.000</u>	<u>0</u>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 7, ultimo	<u>560.000</u>	<u>0</u>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>560.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>70.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>490.000</u>	<u>0</u>
Pr. B-anpart	<u>7</u>	<u>0</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af A- henholdsvis B-anparter.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter, primo	18.400.000	18.400.000
Ændring i året	560.000	0
	<u>18.960.000</u>	<u>18.400.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>18.960.000</u>	<u>18.400.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter, primo	13.512.074	13.345.407
Ændring i året	166.667	166.667
	<u>13.678.741</u>	<u>13.512.074</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>13.678.741</u>	<u>13.512.074</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>5.281.259</u>	<u>4.887.926</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>542.126</u>	<u>488.793</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.739.133</u>	<u>4.399.133</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>49</u>
Pr. A-anpart	<u>47</u>	<u>0</u>
Pr. B-anpart	<u>54</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-8.773.432	-13.002.834
Overført af årets resultat	371.678	4.245.469
Hensat til tab på investorindskud	-16.667	-16.067
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.418.421	-8.773.432
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	5.260.320	4.738.642
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.		
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.657.841	20.787.439
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.992.500	2.005.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.377.623	-514.935
Årets kursregulering	-560.752	-2.862.688
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.938.375	-3.377.623
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	16.719.466	17.409.816
	<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	16.719.466	17.409.816
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 21. 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.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	177.339	167.605
Skyldig investor	4	0
Skyldige renter	262.453	271.586
Skyldige omkostninger	37.500	37.600
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	477.296	476.791

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.811 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

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

14 Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen er herved forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2017 steget til t.gbp 180. Trods den øgede lejeindtægt er Loan to Value klausulen i låneaftalen brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen og administrator forhandler løbende og forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver om fortsat finansiering. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet efter fortsat drift.