

## **K/S Amber Court**

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

### **Årsrapport for 2016**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 31048702

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. april 2017

---

Pia Elsborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 6. april 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslångiver 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 indværende 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 2017 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 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 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 6. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 32 89 54 68

Carsten Collin  
Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

CVR-nr.: 31048702  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

**Komplementar** Amber Court Komplementar ApS

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

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

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø  
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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -93.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.338.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.245.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 4.739. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 4.399.

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. 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.

### 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 136, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 424.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### 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 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.366.203	1.430.122
Driftsomkostninger	3	-84.262	-56.426
<b>Nettoleje</b>		<b>1.281.941</b>	<b>1.373.696</b>
Administrationsomkostninger	4	-237.448	-243.749
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.044.493</b>	<b>1.129.947</b>
Finansielle indtægter	5	98	30.687
Finansielle omkostninger	6	-1.137.250	-1.398.399
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-92.659</b>	<b>-237.765</b>
Værdireguleringer	7	4.338.128	1.748.707
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4.245.469</b>	<b>1.510.942</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.245.469	1.510.942
		<b>4.245.469</b>	<b>1.510.942</b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	<u>22.127.711</u>	<u>20.652.271</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.127.711</b></u>	<u><b>20.652.271</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>22.127.711</b></u>	<u><b>20.652.271</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>169.952</u>	<u>47.035</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>169.952</b></u>	<u><b>47.035</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>327.586</b></u>	<u><b>528.393</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>497.538</b></u>	<u><b>575.428</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>22.625.249</b></u>	<u><b>21.227.699</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.400.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	10	13.512.074	13.345.407
Overført resultat	10	-8.773.432	-13.002.834
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>4.738.642</u></b>	<b><u>342.573</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	0	20.266.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>20.266.775</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	17.409.816	80.895
Anden gæld	12	476.791	537.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.886.607</u></b>	<b><u>618.351</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>17.886.607</u></b>	<b><u>20.885.126</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>22.625.249</u></b>	<b><u>21.227.699</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	15		

## 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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i markedsrenten påvirke afkastkravet, 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.

	2016 dkk	2015 dkk
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.348.437	1.411.682
Forsikring	17.766	18.440
	<b>1.366.203</b>	<b>1.430.122</b>
Lejen udgør p.t. GBP 176.905 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	17.766	18.440
Ejendomsadministrationshonorar	33.557	35.958
Ejendomsvurdering	31.998	0
Grundleje	941	2.028
	<b>84.262</b>	<b>56.426</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	71.797	126.296
Advokathonorar	12.418	10.625
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.963	19.068
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	13.680	8.813
Honorar, eksterne rådgivere	15.761	35.648
Omkostninger, driftsrapportering, Habro	6.250	0
Omkostninger, driftsrapportering, Crown Property Finance	57.105	0
Diverse omkostninger	1.755	3.205
	<b>237.448</b>	<b>243.749</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	69	131
Renter, investorer	29	114
Kursgevinst, valuta	0	30.442
	<b>98</b>	<b>30.687</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.067.542	1.297.245
Renter, kreditinstitutter, Jyske Bank	0	90.090
Renter, komplementarselskab	11.693	11.064
Kurstab, valuta	58.015	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.137.250</b>	<b>1.398.399</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	5.116.247	1.735.631
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-3.640.807	1.219.092
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	2.862.688	-1.206.016
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>4.338.128</b>	<b>1.748.707</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-8.068.508	-11.023.231
Årets regulering, afkastrelateret	5.116.247	1.735.631
Årets regulering, kursrelateret	-3.640.807	1.219.092
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.593.068	-8.068.508
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>22.127.711</b>	<b>20.652.271</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.548.336	2.042.373
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	176.905	140.454
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	21.308.166	19.887.372
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	23.012.820	21.478.362
	<u>          </u>	<u>          </u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, West Bromwich	0	47.035
Tilgodehavende leje	169.952	0
	<hr/>	<hr/>
	169.952	47.035
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 140, ultimo	14.000.000	14.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 133, primo	13.345.407	9.365.777
Ændring i året	166.667	3.979.630
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 135, ultimo	13.512.074	13.345.407
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	487.926	654.593
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	48.793	65.459
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	439.133	589.134
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	5	7
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 44, primo	4.400.000	0
Ændring i året	0	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 44, ultimo	4.400.000	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.400.000	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	440.000	440.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.960.000	3.960.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	44	44
	<hr/>	<hr/>

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



## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr.184, primo	18.400.000	14.000.000
Ændring i året	0	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr.184, ultimo	18.400.000	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 133, primo	13.345.407	9.365.777
Ændring i året	166.667	3.979.630
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 135, ultimo	13.512.074	13.345.407
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.887.926	5.054.593
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	488.793	505.459
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.399.133	4.549.134
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	49	51
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-13.002.834	-14.675.990
Ændring af regnskabspraksis	0	560.177
Overført af årets resultat	4.245.469	1.510.942
Hensat til tab på investorindskud	-16.067	-397.963
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.773.432	-13.002.834
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.738.642</b>	<b>342.573</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.787.439	20.862.605
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.005.000	2.012.250
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-514.935	-1.720.951
Årets kursregulering	-2.862.688	1.206.016
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-3.377.623	-514.935
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>17.409.816</b>	<b>20.347.670</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	19.437.600
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	829.175
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	20.266.775
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	17.409.816	80.895
	<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.		
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	167.605	158.590
Skyldige renter	271.586	316.291
Skyldige omkostninger	37.600	62.575
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>476.791</b>	<b>537.456</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 22.128 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.

### 15 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. 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.