

## **K/S Amber Court**

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

### **Årsrapport for 2018**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. april 2019

---

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2019 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 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 11. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Amber Court Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Sabine Olesen (formand) Poul Morten Pedersen Mikael Skar Feilberg
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32 89 54 68

## LEDELSEBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 305.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 321.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 626.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 6.086. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.114.

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 2018 forhøjet til t.gbp 184. 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 arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsig lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

### 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 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 2018 - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.550.571	1.529.550
Driftsomkostninger	2	-26.868	-26.919
<b>Nettoleje</b>		<b>1.523.703</b>	<b>1.502.631</b>
Administrationsomkostninger	3	-214.245	-234.414
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.309.458</b>	<b>1.268.217</b>
Finansielle indtægter	4	23.119	20.257
Finansielle omkostninger	5	-1.027.719	-1.161.100
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>304.858</b>	<b>127.374</b>
Værdireguleringer	6	320.953	244.304
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>625.811</b>	<b>371.678</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		625.811	371.678
		<b>625.811</b>	<b>371.678</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	21.931.189	21.811.263
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>21.931.189</b>	<b>21.811.263</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>21.931.189</b>	<b>21.811.263</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	349.864	383.810
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>349.864</b>	<b>383.810</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>368.679</b>	<b>262.009</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>718.543</b>	<b>645.819</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.649.732</b>	<b>22.457.082</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 19.600.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	13.900.969	13.678.741
Overført resultat	9	-7.814.833	-8.418.421
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>6.086.136</u></b>	<b><u>5.260.320</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	16.337.003	16.719.466
Anden gæld	11	226.593	477.296
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.563.596</u></b>	<b><u>17.196.762</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>16.563.596</u></b>	<b><u>17.196.762</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>22.649.732</u></b>	<b><u>22.457.082</u></b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	14		

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.524.530	1.503.492
Forsikring	26.041	26.058
	<u>1.550.571</u>	<u>1.529.550</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>		
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 184.052 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.		
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	26.041	26.058
Grundleje	827	861
	<u>26.868</u>	<u>26.919</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	75.432	73.592
Revision, DK	24.375	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.764	16.308
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	14.742	7.066
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Omkostninger, West Bromwich, receiver	60.814	87.871
Advokathonorar, UK	0	4.156
Diverse omkostninger	2.831	2.581
	<u>214.245</u>	<u>234.414</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>		

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	24
Renter, investorer	58	0
Kursgevinst, valuta	23.061	20.233
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>23.119</b>	<b>20.257</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.014.628	1.053.113
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich, Default LTV	0	95.615
Renter, komplementarselskab	13.091	12.372
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.027.719</b>	<b>1.161.100</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	436.225	442.548
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-316.299	-758.996
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	201.027	560.752
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>320.953</b>	<b>244.304</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
Regulering til dagsværdi, primo	-6.909.516	-6.593.068
Årets regulering, afkastrelateret	436.225	442.548
Årets regulering, kursrelateret	-316.299	-758.996
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.789.590	-6.909.516
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>21.931.189</b>	<b>21.811.263</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.651.288	2.599.302
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	184.052	180.444
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%	21.118.923	21.003.438
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.808.437	22.683.714
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	349.864	322.018
Tilgodehavende, K/S Astor fejlbetaling	0	61.792
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>349.864</b>	<b>383.810</b>



## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 140, ultimo	14.000.000	14.000.000
Ændring i året	150.000	0
	<u>14.150.000</u>	<u>14.000.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 142, ultimo	14.150.000	14.000.000
	<u>14.150.000</u>	<u>14.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 137, primo	13.678.741	13.512.074
Ændring i året	222.228	166.667
	<u>13.900.969</u>	<u>13.678.741</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 139, ultimo	13.900.969	13.678.741
	<u>13.900.969</u>	<u>13.678.741</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	99.031	321.259
	<u>99.031</u>	<u>321.259</u>
Resthæftelse, egne anparter	9.903	32.126
	<u>9.903</u>	<u>32.126</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	89.128	289.133
	<u>89.128</u>	<u>289.133</u>
Pr. A- og B-anpart	1	3
	<u>1</u>	<u>3</u>
<b>Ny Indskudskapital 1 udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 44, primo	4.400.000	4.400.000
Ændring i året	-150.000	0
	<u>4.250.000</u>	<u>4.400.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 43, ultimo	4.250.000	4.400.000
	<u>4.250.000</u>	<u>4.400.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-Kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.250.000	4.400.000
	<u>4.250.000</u>	<u>4.400.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	425.000	440.000
	<u>425.000</u>	<u>440.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.825.000	3.960.000
	<u>3.825.000</u>	<u>3.960.000</u>
Pr. A- og B-anpart	43	44
	<u>43</u>	<u>44</u>

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

	2018 dkk	2017 dkk
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Ny Indskudskapital 2 udgør:</b>		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 7, primo	560.000	0
Ændring i året	640.000	560.000
	<u>1.200.000</u>	<u>560.000</u>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 15, ultimo	1.200.000	560.000
	<u>1.200.000</u>	<u>560.000</u>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.200.000	560.000
	<u>1.200.000</u>	<u>560.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	150.000	70.000
	<u>150.000</u>	<u>70.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.050.000	490.000
	<u>1.050.000</u>	<u>490.000</u>
Pr. B-anpart	15	7
	<u>15</u>	<u>7</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.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	18.960.000	18.400.000
Ændring i året	640.000	560.000
	<u>18.960.000</u>	<u>18.400.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	19.600.000	18.960.000
	<u>19.600.000</u>	<u>18.960.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	13.678.741	13.512.074
Ændring i året	222.228	166.667
	<u>13.678.741</u>	<u>13.512.074</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	13.900.969	13.678.741
	<u>13.900.969</u>	<u>13.678.741</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.699.031	5.281.259
	<u>5.699.031</u>	<u>5.281.259</u>
Resthæftelse, egne anparter	584.903	542.126
	<u>584.903</u>	<u>542.126</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.114.128	4.739.133
	<u>5.114.128</u>	<u>4.739.133</u>
Pr. A-anpart	43	47
	<u>43</u>	<u>47</u>
Pr. B-anpart	58	54
	<u>58</u>	<u>54</u>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-8.418.421	-8.773.432
Overført af årets resultat	625.811	371.678
Hensat til tab på investorindskud	-22.223	-16.667
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-7.814.833	-8.418.421
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.086.136</b>	<b>5.260.320</b>
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.		
<b>10 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.476.405	20.657.841
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.975.000	1.992.500
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.938.375	-3.377.623
Årets kursregulering	-201.027	-560.752
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-4.139.402	-3.938.375
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>16.337.003</b>	<b>16.719.466</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	16.337.003	16.719.466
	<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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	187.641	177.339
Skyldig investor	0	4
Skyldige renter	0	262.453
Skyldige omkostninger	38.952	37.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>226.593</b>	<b>477.296</b>
	<hr/>	<hr/>

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.931 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 2018 forhøjet til t.gbp 184. 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 arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.