

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. maj 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 5. maj 2020

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 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 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 2020 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 5. maj 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

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 2019 - 31. december 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 381.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 762.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.143.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 7.429. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.389.

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 blev i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2019 forhøjet yderligere til t.gbp 188. 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.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Amber Court for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.609.435	1.550.571
Driftsomkostninger	2	-28.461	-26.868
Nettoleje		1.580.974	1.523.703
Administrationsomkostninger	3	-246.023	-214.245
Resultat før finansielle poster m.v.		1.334.951	1.309.458
Finansielle indtægter	4	67.652	23.119
Finansielle omkostninger	5	-1.021.968	-1.027.719
Resultat før værdiregulering		380.635	304.858
Værdireguleringer	6	762.440	320.953
ÅRETS RESULTAT		1.143.075	625.811
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.143.075	625.811
		1.143.075	625.811

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	7	23.707.098	21.931.189
Materielle anlægsaktiver i alt		23.707.098	21.931.189
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.707.098	21.931.189
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	646.485	349.864
Tilgodehavender i alt		646.485	349.864
Likvide beholdninger		424.324	368.679
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.070.809	718.543
AKTIVER I ALT		24.777.907	22.649.732

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. 20.160.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	14.123.197	13.900.969
Overført resultat	9	-6.693.981	-7.814.833
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.429.216</u>	<u>6.086.136</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	17.112.013	16.337.003
Anden gæld	11	236.678	226.593
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.348.691</u>	<u>16.563.596</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>17.348.691</u>	<u>16.563.596</u>
PASSIVER I ALT		<u>24.777.907</u>	<u>22.649.732</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.581.843	1.524.530
Forsikring	27.592	26.041
	<u>1.609.435</u>	<u>1.550.571</u>
Lejeindtægter i alt		
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 187.733 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	27.592	26.041
Grundleje	869	827
	<u>28.461</u>	<u>26.868</u>
Driftsomkostninger i alt		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	77.318	75.432
Revision, DK	24.375	24.375
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.452	16.764
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	14.742
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, West Bromwich, receiver	104.881	60.814
Diverse omkostninger	2.710	2.831
	<u>246.023</u>	<u>214.245</u>
Administrationsomkostninger i alt		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
4 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	58
Kursgevinst, valuta	67.652	23.061
	<u>67.652</u>	<u>23.061</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>67.652</u>	<u>23.119</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.007.837	1.014.628
Renter, komplementarselskab	13.852	13.091
Renter, pengeinstitutter	279	0
	<u>1.021.968</u>	<u>1.027.719</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.021.968</u>	<u>1.027.719</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	438.626	436.225
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.337.283	-316.299
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.013.469	201.027
	<u>762.440</u>	<u>320.953</u>
Værdireguleringer i alt	<u>762.440</u>	<u>320.953</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>28.720.779</u>	<u>28.720.779</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>2.770.193</u>	<u>2.770.193</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.789.590	-6.909.516
Årets regulering, afkastrelateret	438.626	436.225
Årets regulering, kursrelateret	<u>1.337.283</u>	<u>-316.299</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-5.013.681</u>	<u>-6.789.590</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>23.707.098</u>	<u>21.931.189</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>2.704.314</u>	<u>2.651.288</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	187.733	184.052
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%	<u>22.829.057</u>	<u>21.118.923</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>24.655.382</u>	<u>22.808.437</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	<u>646.485</u>	<u>349.864</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>646.485</u>	<u>349.864</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 142, ultimo	14.150.000	14.000.000
Ændring i året	360.000	150.000
	<u>14.510.000</u>	<u>14.150.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 145, ultimo	14.510.000	14.150.000
	<u>14.510.000</u>	<u>14.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 139, primo	13.900.969	13.678.741
Ændring i året	222.228	222.228
	<u>14.123.197</u>	<u>13.900.969</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 141, ultimo	14.123.197	13.900.969
	<u>14.123.197</u>	<u>13.900.969</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	386.803	249.031
	<u>386.803</u>	<u>249.031</u>
Resthæftelse, egne anparter	38.680	24.903
	<u>38.680</u>	<u>24.903</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	348.123	224.128
	<u>348.123</u>	<u>224.128</u>
Pr. A- og B-anpart	4	2
	<u>4</u>	<u>2</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 43, primo	4.250.000	4.400.000
Ændring i året	-360.000	-150.000
	<u>3.890.000</u>	<u>4.250.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 39, ultimo	3.890.000	4.250.000
	<u>3.890.000</u>	<u>4.250.000</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	3.890.000	4.250.000
	<u>3.890.000</u>	<u>4.250.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	389.000	425.000
	<u>389.000</u>	<u>425.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.501.000	3.825.000
	<u>3.501.000</u>	<u>3.825.000</u>
Pr. A- og B-anpart	39	43
	<u>39</u>	<u>43</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

	2019	2018
	dkk	dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 15, primo	1.200.000	560.000
Ændring i året	560.000	640.000
	<u>1.760.000</u>	<u>1.200.000</u>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 22, ultimo	1.760.000	1.200.000
	<u>1.760.000</u>	<u>1.200.000</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	1.760.000	1.200.000
	<u>1.760.000</u>	<u>1.200.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	220.000	150.000
	<u>220.000</u>	<u>150.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.540.000	1.050.000
	<u>1.540.000</u>	<u>1.050.000</u>
Pr. B-anpart	22	15
	<u>22</u>	<u>15</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 A- og B-kommanditanparter, primo	19.600.000	18.960.000
Ændring i året	560.000	640.000
	<u>19.600.000</u>	<u>18.960.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	20.160.000	19.600.000
	<u>20.160.000</u>	<u>19.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	13.900.969	13.678.741
Ændring i året	222.228	222.228
	<u>13.900.969</u>	<u>13.678.741</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	14.123.197	13.900.969
	<u>14.123.197</u>	<u>13.900.969</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.036.803	5.699.031
	<u>6.036.803</u>	<u>5.699.031</u>
Resthæftelse, egne anparter	647.680	599.903
	<u>647.680</u>	<u>599.903</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.389.123	5.099.128
	<u>5.389.123</u>	<u>5.099.128</u>
Pr. A-anpart	43	45
	<u>43</u>	<u>45</u>
Pr. B-anpart	65	60
	<u>65</u>	<u>60</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-7.814.833	-8.418.421
Overført af årets resultat	1.143.075	625.811
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-22.223	-22.223
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-6.693.981	-7.814.833
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	7.429.216	6.086.136
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.		
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.237.946	20.476.405
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.952.000	1.975.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-4.139.402	-3.938.375
Årets kursregulering	1.013.469	-201.027
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.125.933	-4.139.402
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	17.112.013	16.337.003
	<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	17.112.013	16.337.003
	<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

	2019	2018
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	198.553	187.641
Skyldige omkostninger	38.125	38.952
Anden gæld i alt	236.678	226.593

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 23.707 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 blev i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2019 forhøjet yderligere til t.gbp 188. 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.