

K/S Imperial Wharf, London
c/o BARK Management ApS, Maglebjergvej 6, st., 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 31 36 48 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

Andreas Georg Grønbæk
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 7 Selskabsoplysninger
- 8 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 9 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Imperial Wharf, London.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2019

Bestyrelse

Chili Fine Signe Gruelund
Formand

Mikkel Kragh Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Imperial Wharf, London

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imperial Wharf, London for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres likviditet, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har på baggrund af uenighed med tidligere administrator ikke haft det fulde overblik. Ledelsen forventer efter den afgjorte voldgiftskendelse fra maj 2019, at der kan findes en finansieringsplan for selskabet. Denne foreligger dog ikke på tidspunkt for regnskabsaflæggelse. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi tager endvidere forbehold for følgende poster i årsregnskabet:

Andre tilgodehavender:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, indregnet til kr. 1.556.801, da vi ikke har kunnet indhente bevis for indestående på klientkontoen hos engelsk administrator.

Sikkerhedsstillelser og forpligtelser:

Vi tager forbehold for oplysning om sikkerhedsstillelser og forpligtelser, da vi ikke har kunne opnå udskrift fra tingbogen med ejendommen.

Vi tager endvidere forbehold for følgende sammenligningstal pr. 31.12.2017, da der er afgivet en afkræftende konklusion sidste år:

Andre tilgodehavender:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, indregnet til kr. 1.571.254, da vi ikke har kunne indhente bevis for, hvad regnskabsposten indeholder.

Periodeafgrænsningsposter (aktiver):

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af periodeafgrænsningsposter, indregnet til kr. 817.940, da vi ikke har kunne indhente bevis for, hvad regnskabsposten indeholder.

Periodeafgrænsningsposter (passiver):

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af periodeafgrænsningsposter, indregnet til kr. 2.047.864, da vi ikke har kunne indhente bevis for, hvad regnskabsposten består af.

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 afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af at årsregnskabet er aflagt under forudsætningen af fortsat drift, idet nødvendige aftaler med långivere og investorer er end uden resultat. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket af, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Øvrige rapporteringsforpligtelser

Selskabet har ikke indberettet moms rettidigt, hvilket ledelsen kan ifalde ansvar for. Vi kan ikke vurdere om bogføringslovens regler er overholdt. Vores påtegning er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Risskov, den 31. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Imperial Wharf, London
c/o BARK Management ApS
Maglebjergvej 6, st.
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 31 36 48 33

Hjemsted: Lyngby

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Chili Fine Signe Gruelund, Formand
Mikkel Kragh Kjeldsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Den siddende ledelse er tiltrådt august 2017 og har gennem en længere periode forsøgt at få udleveret materiale vedrørende ejendommen fra selskabets tidligere administrator. Dette er først delvis lykkedes i maj 2019, hvorfor man stadig ikke har det fulde overblik. Ledelsen tager derfor generel forbehold for den usikkerhed det kan give for regnskabet.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, baseret på en vurdering foretaget af en uafhængig ekstern valuar. Der er usikkerhed vedrørende målingen af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser til beskrivelsen i note 2 om væsentlige usikkerheder.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres likviditet, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har på baggrund af uenighed med tidligere administrator ikke haft det fulde overblik. Ledelsen forventer efter den afgjorte voldgiftskendelse fra maj 2019, at der kan findes en finansieringsplan for selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.661.092 kr. mod 2.125.872 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.203.089 kr. mod -1.598.831 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2018 fundet en fejl vedrørende målingen af gæld. Gælden har været målt til dagsværdi og ikke arnotiseret kostpris. Korrektionen af gælden giver en positiv regulering af egenkapitalen pr. 31.12.2018 på 9.708 t.kr. Sammenligningstalene er tilpasset.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet havde en voldgiftssag mod tidligere dansk administrator. Sagen er efter regnskabsårets afslutning afsluttet og gældsposten er indregnes i regnskabet.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Imperial Wharf, London er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2018 fundet en fejl vedrørende målingen af gæld. Gælden har været målt til dagsværdi og ikke amortiseret kostpris. Korrektionen af gælden giver en positiv regulering af egenkapitalen pr. 31.12.2018 på 9.708 t.kr. Reguleringen påvirker ikke resultatopgørelsen. Sammenligningtalene er tilpasset.

Årsrapporten er i øvrigt aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	3.661.092	2.125.872
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.534.801	-1.752.000
Resultat før finansielle poster	10.195.893	373.872
Andre finansielle indtægter	721	231.436
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.680.152	-2.204.139
Resultat før skat	7.516.462	-1.598.831
4 Skat af årets resultat	-313.373	0
Årets resultat	7.203.089	-1.598.831
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.203.089	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.598.831
Disponeret i alt	7.203.089	-1.598.831

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	56.166.201	50.347.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.166.201</u>	<u>50.347.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.166.201</u>	<u>50.347.200</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.618.926	1.571.254
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>817.940</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.618.926</u>	<u>2.389.194</u>
	Likvide beholdninger	<u>189.168</u>	<u>413.367</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.808.094</u>	<u>2.802.561</u>
	Aktiver i alt	<u>57.974.295</u>	<u>53.149.761</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	12.290.000	12.290.000
7	Overført resultat	-1.931.078	-8.952.902
	Egenkapital i alt	<u>10.358.922</u>	<u>3.337.098</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	40.683.230	40.713.974
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	143.652	142.230
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.826.882</u>	<u>40.856.204</u>
	Gældsforpligtelser	1.114.043	1.063.304
	Kreditinstitutter	2.095.242	2.097.712
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	935.883	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	436.305	20.558
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.194	11.194
	Anden gæld	2.195.824	3.715.827
	Periodeafgrænsningsposter	0	2.047.864
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.788.491</u>	<u>8.956.459</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.615.373</u>	<u>49.812.663</u>
	Passiver i alt	<u>57.974.295</u>	<u>53.149.761</u>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 11 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres likviditet, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har på baggrund af uenighed med tidligere administrator ikke haft det fulde overblik. Ledelsen forventer efter den afgjorte voldgiftskendelse fra maj 2019, at der kan findes en finansieringsplan for selskabet.

2. Usikkerhed ved indregning eller 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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.422	484.616
Andre finansielle omkostninger	<u>2.678.730</u>	<u>1.719.523</u>
	<u>2.680.152</u>	<u>2.204.139</u>
4. Skat af årets resultat		
Andre skatter	<u>313.373</u>	<u>0</u>
	<u>313.373</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	63.209.061	63.209.061
Omregning til valutakurs ultimo	-715.800	0
Kostpris ultimo	<u>62.493.261</u>	<u>63.209.061</u>
Regulering til dagsværdi primo	-12.861.861	-11.109.861
Årets regulering til dagsværdi	6.534.801	-1.752.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-6.327.060</u>	<u>-12.861.861</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>56.166.201</u>	<u>50.347.200</u>
Ejendommen er indregnet til 6.790.000 GBP jf. ekstern vurderingsrapport udarbejdet i august 2018.		
Værdiansættelsen svarer til en anvendt afkastgrad på 6,45 % mod 6,70 % sidste år.		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	12.290.000	12.290.000
	<u>12.290.000</u>	<u>12.290.000</u>
Stamkapitalen udgør 31.600.000, fordelt på 100 anparter á 316.000.		
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-8.952.902	-9.106.071
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	6.618.162
Valutakursregulering	-181.265	-4.866.162
Årets overførte overskud eller underskud	7.203.089	-1.598.831
	<u>-1.931.078</u>	<u>-8.952.902</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	41.797.273	41.777.278
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.114.043	-1.063.304
	<u>40.683.230</u>	<u>40.713.974</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	34.848.522	36.607.172

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	143.652	142.230
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>143.652</u>	<u>142.230</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>143.653</u>	<u>142.230</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.797 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 56.166 t.kr.

De likvide midler er pantsat til fordel for långiver.

Der er afgivet transport i lejeindtægter.

Ejendommen er opført på lejet grund. Lejeaftalen løber i 988 år. Den årlige lejeomkostning dækkes af lejer.

11. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Penalty vedrørende førtidsindfrielse af gæld udgør ca. 1,2 mio GBP.