

K/S Uxbridge

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26903564

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. januar 2019

Kaare Gamborg

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 Uxbridge.

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 29. januar 2019

I bestyrelsen:

Sten Hatting Søgaard (formand)

Leif Garne

Kim Møller Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Uxbridge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Uxbridge 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.

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 29. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Uxbridge
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 26903564
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Uxbridge Komplementar

Bestyrelse Sten Hatting Søgaard (formand)
Leif Garne
Kim Møller Laursen

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 157/158 High Street, UB8 1DU Uxbridge, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 244.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.178.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.934.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 4.020.

Kommanditselskabet ejer 112 (32,94%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering og going concern

Lånet hos LMN Finance DAC's tranche B på t.dkk 948 pr. 31. december 2018 forfaldt i 2018. Beløbet vedrører en tidligere kommanditists andel af gælden. Denne del forventes eftergivet i 2019. Samme beløb står som tilgodehavende i note 7, så disse to poster forventes udlignet i 2019. Det resterende beløb på t.dkk 172 er en kortfristet lånefacilitet, som forventes indfriet i 2019.

Lejekontrakten med Poundland Limited løber til oktober 2019. Ved udløb af lejekontrakten er det, baseret på ejendommens beliggenhed og udviklingspotentiale, ledelsens forventning, at man kan udleje ejendommen på uændrede vilkår.

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 Uxbridge 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 artsopdelt 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**

Investeringsejendommen 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	2.783.951	2.798.670
Lejeindtægter i alt		2.783.951	2.798.670
Administrationsomkostninger	2	-285.873	-421.231
Resultat før finansielle poster m.v.		2.498.078	2.377.439
Finansielle indtægter	3	194.259	180.345
Finansielle omkostninger	4	-2.448.539	-2.410.365
Resultat før værdiregulering		243.798	147.419
Værdireguleringer	5	-4.178.277	-427.730
ÅRETS RESULTAT		-3.934.479	-280.311
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.934.479	-280.311
		-3.934.479	-280.311

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	42.598.738	47.141.577
Materielle anlægsaktiver i alt		42.598.738	47.141.577
ANLÆGSAKTIVER I ALT		42.598.738	47.141.577
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	1.174.773	1.407.180
Andre tilgodehavender	8	17.678	35.997
Tilgodehavender i alt		1.192.451	1.443.177
Likvide beholdninger		448.503	319.840
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.640.954	1.763.017
AKTIVER I ALT		44.239.692	48.904.594

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 71.339.820.			
Kontant andel af indskudskapital	9	38.861.732	37.555.088
Overført resultat	9	-34.841.537	-30.476.634
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.020.195</u>	<u>7.078.454</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Winston Investments DAC	10	37.950.198	38.920.420
LMN Finance DAC, tranche A	11	0	308.053
LMN Finance DAC, tranche B	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>37.950.198</u>	<u>39.228.473</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Winston Investments DAC	10	416.877	535.091
LMN Finance DAC, tranche A	11	172.052	225.296
LMN Finance DAC, tranche B	11	947.877	947.877
Anden gæld	12	505.016	658.645
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		227.477	230.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.269.299</u>	<u>2.597.667</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>40.219.497</u>	<u>41.826.140</u>
PASSIVER I ALT		<u>44.239.692</u>	<u>48.904.594</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets finansiering og going concern	15		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.783.951	2.798.670
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Poundland Limited.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 330.000 p.a. Lejemålet løber indtil oktober 2019.		
	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	141.426	212.977
Ejendomsadministrationshonorar	50.570	49.582
Revision, DK	19.500	19.000
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, UK	13.906	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Gruppelivsforsikring	21.499	28.560
Omkostninger, Asset Management	20.875	81.444
Diverse omkostninger	10.060	7.824
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	285.873	421.231
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	152	20
Kursgevinst, valuta	194.107	180.325
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	194.259	180.345
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Winston Investments DAC	2.428.463	2.377.741
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	5.530	18.881
Renter, kreditinstitutter	10	0
Renter, komplementarselskab	14.536	13.739
Renter, øvrige	0	4
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	2.448.539	2.410.365
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-3.928.466	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-614.373	-1.640.450
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	364.562	1.212.720
	<u>-4.178.277</u>	<u>-427.730</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	62.791.085	62.791.085
Købsomkostninger	10.289.600	10.289.600
	<u>73.080.685</u>	<u>73.080.685</u>
Anskaffessum i alt	<u>73.080.685</u>	<u>73.080.685</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	<u>5.450.000</u>	<u>5.450.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-25.939.108	-24.298.658
Årets regulering, afkastrelateret	-3.928.466	0
Årets regulering, kursrelateret	-614.373	-1.640.450
	<u>-30.481.947</u>	<u>-25.939.108</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-30.481.947</u>	<u>-25.939.108</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>42.598.738</u>	<u>47.141.577</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>5.149.813</u>	<u>5.617.978</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	330.000	330.000
Afkastkrav	6,00%	5,50%
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>40.894.788</u>	<u>45.091.943</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>44.450.857</u>	<u>49.386.414</u>

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

Ledelsen og administrator har valgt at optage ejendommen til en værdi på t.dkk 42.599 med anvendelse af nuværende leje i afkastmodellen samt med et driftsafkast baseret på en going concern betragtning. Den gældende lejekontrakt udløber i oktober 2019. Ved udløb af lejekontrakten er det ledelsens forventning, at man kan udleje ejendommen på uændrede vilkår.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	37.555.088	34.848.512
Forhøjelse af kontant stamkapital	1.306.644	2.706.576
Indbetalt, ultimo	-32.305.277	-31.196.650
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-5.381.682	-4.951.258
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud, i alt	1.174.773	1.407.180
	<u> </u>	<u> </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.175 vedrører t.dkk 63 raten pr. 31.12.2018, som først forfaldt primo 2019. Dette beløb er indgået til kommanditselskabet. Der udestår p.t. et tilgodehavende beløb på t.dkk 164 vedrørende tidligere rater fra én kommanditist samt t.dkk 948 fra en tidligere investor, som forventes eftergivet af LMN Finance DAC i 2019.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 21 (2017 t.dkk 67). Der er i året opkrævet t.dkk 388 og indbetalt t.dkk 434.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.678	35.997
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	17.678	35.997
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 110.457, primo	37.555.380	37.555.380
Ændring i året	2.146.420	0
	<u> </u>	<u> </u>
340 kommanditanparter á kr. 116.770, ultimo	39.701.800	37.555.380
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 110.456, primo	37.555.088	34.848.512
Ændring i året	1.306.644	2.706.576
	<u> </u>	<u> </u>
340 kommanditanparter á kr. 114.299, ultimo	38.861.732	37.555.088
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	840.068	292
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	276.728	96
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	563.340	196
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	2.471	1
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 88.366, primo	30.044.440	30.044.440
Ændring i året	1.593.580	0
	<u>31.638.020</u>	<u>30.044.440</u>
340 kommanditanparter á kr. 93.053, ultimo	<u>31.638.020</u>	<u>30.044.440</u>
Den kontante andel udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>31.638.020</u>	<u>30.044.440</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>10.421.936</u>	<u>9.896.992</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>21.216.084</u>	<u>20.147.448</u>
Pr. anpart	<u>93.053</u>	<u>88.366</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Winston Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance DAC ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 198.823, primo	67.599.820	67.599.820
Ændring i året	3.740.000	0
	<u>71.339.820</u>	<u>67.599.820</u>
340 kommanditanparter á kr. 209.823, ultimo	<u>71.339.820</u>	<u>67.599.820</u>
Den kontante andel udgør:		
340 kommanditanparter á kr. 110.456, primo	37.555.088	34.848.512
Ændring i året	1.306.644	2.706.576
	<u>38.861.732</u>	<u>37.555.088</u>
340 kommanditanparter á kr. 114.299, ultimo	<u>38.861.732</u>	<u>37.555.088</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>32.478.088</u>	<u>30.044.732</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>10.698.664</u>	<u>9.897.088</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>21.779.424</u>	<u>20.147.644</u>
Pr. anpart	<u>95.524</u>	<u>88.367</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-30.476.634	-29.266.666
Overført af årets resultat	-3.934.479	-280.311
Hensat til tab (egne anparter)	-430.424	-929.657
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-34.841.537	-30.476.634
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	4.020.195	7.078.454
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 112 (32,94%) egne anparter i selskabet.		
10 Prioritetsgæld, LSREF IV Winston Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	52.651.523	53.375.397
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.638.242	4.702.011
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-13.919.886	-12.707.166
Årets kursregulering	-364.562	-1.212.720
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-14.284.448	-13.919.886
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	38.367.075	39.455.511
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.950.198	38.497.528
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	422.892
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.950.198	38.920.420
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	416.877	535.091
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. januar 2026, og renten er fast 6,00% p.a. på hovedlånet og henholdsvis 6,00% og 6,04% p.a. på tillægslånene 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

	2018	2017
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Tranche A:		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	308.053
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	308.053
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	172.052	225.296
	<hr/>	<hr/>
Tranche B:		
<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	947.877	947.877
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Uxbridge Komplementar	208.358	196.929
Skyldige renter	96.551	49.515
Skyldig moms, UK	133.415	135.577
Skyldige omkostninger	66.692	276.624
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	505.016	658.645
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Winston Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på t.dkk 42.599.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, tranche A er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på t.dkk 42.599.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 162.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, tranche B er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på t.dkk 42.599.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 162.

15 Selskabets finansiering og going concern

Lånet hos LMN Finance DAC's tranche B på t.dkk 948 pr. 31. december 2018 forfaldt i 2018. Beløbet vedrører en tidligere kommanditists andel af gælden. Denne del forventes eftergivet i 2019. Samme beløb står som tilgodehavende i note 7, så disse to poster forventes udlignet i 2019. Det resterende beløb på t.dkk 172 er en kortfristet lånefacilitet, som forventes indfriet i 2019.

Lejekontrakten med Poundland Limited løber til oktober 2019. Ved udløb af lejekontrakten er det, baseret på ejendommens beliggenhed og udviklingspotentiale, ledelsens forventning, at man kan udleje ejendommen på uændrede vilkår.