

K/S Bradford

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

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27421105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 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 Bradford.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2019

I bestyrelsen:

Jens Winther (formand)

Kristian Busk Sørensen

Henrik Brieghel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Bradford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bradford 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 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.

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.

Kolding, den 6. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 27421105
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar Bradford Komplementar ApS

Bestyrelse Jens Winther (formand)
Kristian Busk Sørensen
Henrik Brieghel

Selskabsadm. Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Otley Road, Shipley, Bradford, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.864.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 704.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.159.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 17.506.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der er tilsagn på lånet hos Santander til 6. juli 2019. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Bradford for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets

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

Investeringsjendomme 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

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	2	3.361.659	3.377.607
Driftsomkostninger	3	-227.029	-216.766
Nettoleje		3.134.630	3.160.841
Administrationsomkostninger	4	-205.137	-193.432
Resultat før finansielle poster m.v.		2.929.493	2.967.409
Finansielle indtægter	5	760.192	741.456
Finansielle omkostninger	6	-1.826.060	-1.903.107
Resultat før værdiregulering		1.863.625	1.805.758
Værdireguleringer	7	-704.415	-950.169
ÅRETS RESULTAT		1.159.210	855.589
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.159.210	855.589
		1.159.210	855.589

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	8	<u>43.824.088</u>	<u>44.456.133</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>43.824.088</u>	<u>44.456.133</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>5.283.530</u>	<u>5.292.617</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.283.530</u>	<u>5.292.617</u>
Likvide beholdninger	14	<u>2.312.658</u>	<u>2.328.906</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>7.596.188</u>	<u>7.621.523</u>
AKTIVER I ALT		<u>51.420.276</u>	<u>52.077.656</u>

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. 35.600.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	33.000.000	33.000.000
Overført resultat	10	-15.494.415	-16.653.625
EGENKAPITAL I ALT		<u>17.505.585</u>	<u>16.346.375</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	0	26.647.859
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>26.647.859</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	26.268.769	1.361.988
Anden gæld	12	6.909.349	6.974.238
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		736.573	747.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.914.691</u>	<u>9.083.422</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>33.914.691</u>	<u>35.731.281</u>
PASSIVER I ALT		<u>51.420.276</u>	<u>52.077.656</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Selskabets finansiering og fortsatte drift	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	3.219.982	3.238.396
Forsikring	141.677	139.211
Lejeindtægter i alt	3.361.659	3.377.607

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Greens Health & Fitness Ltd. VUR Village Trading No 1 Limited garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 381.929 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil 2026.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	141.677	139.211
Inspektion af ejendom	6.293	0
Ejendomsadministrationshonorar	79.059	77.555
Driftsomkostninger i alt	227.029	216.766

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.055	137.917
Honorar, VAT-agent, UK	3.368	3.382
Revision, DK	19.500	19.500
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, UK	13.923	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	1.359
Gruppelivsforsikringspræmie	10.530	4.416
Diverse omkostninger	7.725	7.135
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	205.137	193.432
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	314.395	316.461
Renter, kreditinstitutter	1.060	156
Kursgevinst, valuta	444.737	424.839
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	760.192	741.456
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.826.060	1.903.107
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.826.060	1.903.107
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-632.045	-1.547.001
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-72.370	596.832
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-704.415	-950.169
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	70.431.100	70.431.100
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.304.703	6.304.703
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-25.974.967	-24.427.966
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-632.045	-1.547.001
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-26.607.012	-25.974.967
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	43.824.088	44.456.133
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.297.947	5.297.947
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	381.929	381.929
Afkastkrav	6,75%	6,75%
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%	42.258.942	42.868.414
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	45.509.630	46.165.984
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<hr/>	<hr/>
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende Bradford Komplementar ApS	1.055.905	1.055.905
Hensat til tab Bradford Komplementar ApS	-1.055.905	-1.055.905
Tilgodehavende gældsbreve	5.265.773	5.280.377
Tilgodehavende moms, DK	17.757	12.240
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	5.283.530	5.292.617
	<hr/>	<hr/>

Af andre tilgodehavender forfalder kr. 5.102.896 efter 1 år.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 26.000, ultimo	2.600.000	2.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før egne anparter	2.600.000	2.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	260.000	260.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, efter egne anparter	2.340.000	2.340.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	26.000	26.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 356.000, ultimo	35.600.000	35.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.600.000	2.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	260.000	260.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.340.000	2.340.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	26.000	26.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.653.625	-17.510.814
Overført af årets resultat	1.159.210	855.589
Hensat til tab investorindskud	0	1.600
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-15.494.415	-16.653.625
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	17.505.585	16.346.375
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	35.476.104	37.289.552
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.175.663	3.338.003
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.279.705	-8.682.873
Årets kursregulering	72.370	-596.832
	<hr/>	<hr/>
Kursejustering, ultimo	-9.207.335	-9.279.705
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	26.268.769	28.009.847
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	26.647.859
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	26.647.859
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	26.268.769	1.361.988
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 6. juli 2019, og renten er fast 6,70% 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.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Gæld til kommanditister	5.379.971	5.379.971
Depositum GBP 112.192	928.041	941.426
Skyldige renter	423.905	452.001
Skyldig moms, UK	153.205	152.393
Skyldige omkostninger	24.227	48.447
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	6.909.349	6.974.238
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 43.824 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Depositum til en bogført værdi på t.dkk 954 står på særskilt bankkonto til sikkerhed for lejeren.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

15 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Der er tilsagn på lånet hos Santander til 6. juli 2019. Lånet forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.