

K/S UK Supermarkets II

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 81 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S UK Supermarkets II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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. februar 2019

I bestyrelsen:

David Fredrik Wall (formand)

Peter Fleckenstein

Morten Ørsted

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Supermarkets II

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 14 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der kan opnås aftale med långiver om fortsat finansiering af selskabets ejendom med risiko for efterfølgende tvangssalg til følge. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Hørsholm, den 5. februar 2019

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Supermarkets II c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29 53 81 07
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	UK Supermarkets II Komplementar ApS
Bestyrelse	David Fredrik Wall (formand) Peter Fleckenstein Morten Ørsted
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR nr.: 27 01 54 76

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning til supermarkeder af ejendommene beliggende Church Street - Mansfield, Burton Road – West Didsbury og Chester Road – Streetly i England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 847.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.527.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.679.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen, da gælden maksimalt, jf. låneaftalen, må udgøre 85% af ejendommens værdi. Ledelsen og administrator forhandler aktuelt med långiver om en indgåelse af et cash sweep, der vil medføre en fortsat 1. prioritetsfinansiering på samme vilkår som det hidtidige lån. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2019. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de igangværende forhandlinger. Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Der vil i 2019 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -2.323. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 15.177.

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 UK Supermarkets II 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved at fastsættelse af investers afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

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	3.714.236	3.754.899
Lejeindtægter i alt		3.714.236	3.754.899
Administrationsomkostninger	2	-312.921	-251.636
Resultat før finansielle poster m.v.		3.401.315	3.503.263
Finansielle indtægter	3	214.069	195.528
Finansielle omkostninger	4	-2.767.983	-2.917.475
Resultat før værdiregulering		847.401	781.316
Værdireguleringer	5	-5.526.773	2.201.229
ÅRETS RESULTAT		-4.679.372	2.982.545
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.679.372	2.982.545
		-4.679.372	2.982.545

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	44.420.103	50.347.200
Materielle anlægsaktiver i alt		44.420.103	50.347.200
ANLÆGSAKTIVER I ALT		44.420.103	50.347.200
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	55.759	114.996
Tilgodehavender i alt		55.759	114.996
Likvide beholdninger		386.948	869.289
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		442.707	984.285
AKTIVER I ALT		44.862.810	51.331.485

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. 39.391.250.			
Kontant andel af Indskudskapital	8	24.213.915	22.593.915
Overført resultat	8	-26.536.628	-21.857.256
EGENKAPITAL I ALT		-2.322.713	736.659
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	41.940.956	43.261.371
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	1.604.000	3.216.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		43.544.956	46.477.371
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	705.355	676.155
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	1.612.000	2.015.000
Anden gæld	11	484.188	575.175
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		839.024	851.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.640.567	4.117.455
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		47.185.523	50.594.826
PASSIVER I ALT		44.862.810	51.331.485
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>3.714.236</u>	<u>3.754.899</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Co-operative Foodstores Ltd. og Rochpion properties LLP. Co-operative Group Ltd. garanterer for lejen.		
Lejen udgør p.t. GBP 439.940. Lejeaftalen løber indtil 2031.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	120.537	119.585
Ejendomsadministrationshonorar	74.054	74.277
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	17.997	16.486
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Ejendomsvurdering	59.061	0
Diverse omkostninger	9.553	9.569
Administrationsomkostninger i alt	<u>312.921</u>	<u>251.636</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	150	86
Renter, investorer	1.518	1.267
Kursgevinst, valuta	212.401	194.175
Finansielle indtægter i alt	<u>214.069</u>	<u>195.528</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.498.099	2.549.299
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	264.654	363.076
Renter, kreditinstitutter	8	0
Renter, komplementarselskab	5.222	5.100
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.767.983</u>	<u>2.917.475</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.286.456	2.604.960
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-640.641	-1.752.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	400.324	1.348.269
Værdireguleringer i alt	<u>-5.526.773</u>	<u>2.201.229</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	81.769.303	81.769.303
Anskaffelsessum, ultimo	81.769.303	81.769.303
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.399.472	7.399.472
Regulering til dagsværdi, primo	-31.422.103	-32.275.063
Årets regulering, afkastrelateret	-5.286.456	2.604.960
Årets regulering, kursrelateret	-640.641	-1.752.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-37.349.200	-31.422.103
Dagsværdi, ultimo	44.420.103	50.347.200
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.370.000	6.000.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	439.940	439.940
Afkastkrav	6,0 - 9,0%	6,25-7,5%
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%	42.983.114	48.562.432
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	45.959.716	52.269.369
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	40.692	100.048
Moms, DK	15.067	14.948
Tilgodehavender i alt	55.759	114.996

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 750.000, primo	30.000.000	30.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 564.848, primo	22.593.915	20.893.914
Ændring i året	<u>1.620.000</u>	<u>1.700.001</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 605.348, ultimo	<u>24.213.915</u>	<u>22.593.915</u>
Resthæftelse i alt	<u>5.786.085</u>	<u>7.406.085</u>
Pr. A- og B-anpart	<u>144.652</u>	<u>185.152</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 155.000, primo	6.200.000	6.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 155.000, ultimo	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
Pr. A- og B-anpart	<u>155.000</u>	<u>155.000</u>

Selskabets 2. prioritetslångiver, LMN Finance DAC, er afskåret fra at gøre Ny Indskudskapital 1 gældende.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
8 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 86.250, ultimo	3.191.250	0
Ændring i året	0	3.191.250
	<hr/>	<hr/>
37 B-kommanditanparter á kr. 86.250, ultimo	3.191.250	3.191.250
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.191.250	3.191.250
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	86.250	86.250
	<hr/>	<hr/>
Selskabets 2. prioritetslångiver, LMN Finance DAC, er afskåret fra at gøre Ny Indskudskapital 2 gældende.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 991.250, primo	39.391.250	36.200.000
Ændring i året	0	3.191.250
	<hr/>	<hr/>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 991.250, ultimo	39.391.250	39.391.250
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 564.848, primo	22.593.915	20.893.914
Ændring i året	1.620.000	1.700.001
	<hr/>	<hr/>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 605.348, ultimo	24.213.915	22.593.915
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.177.335	16.797.335
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-anpart	299.652	340.152
Pr. B-anpart	385.902	426.402
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-21.857.256	-24.839.801
Overført af årets resultat	-4.679.372	2.982.545
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-26.536.628	-21.857.256
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-2.322.713	736.659
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.000.433	57.891.324
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.155.564	5.236.143
Kursregulering, primo	-13.953.798	-12.605.529
Årets kursregulering	-400.324	-1.348.269
Kursregulering, ultimo	-14.354.122	-13.953.798
Kursværdi, ultimo	42.646.311	43.937.526
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.704.743	39.704.067
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.236.213	3.557.304
Langfristet del i alt	41.940.956	43.261.371
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	705.355	676.155
Lånets løbetid er til 29. juni 2031, og renten er fast 5,70% 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.		
10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.604.000	3.216.000
Langfristet del i alt	1.604.000	3.216.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.612.000	2.015.000
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Supermarkets II Komplementar ApS	173.692	169.626
Skyldig moms, UK	178.723	184.702
Skyldige renter	13.505	94.348
Skyldige omkostninger	118.268	126.499
Anden gæld i alt	484.188	575.175

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 44.420 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 42.646. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital samt likvider for t.dkk 55 er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 3.216.

Andre forpligtelser

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

14 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen, da gælden maksimalt, jf. låneaftalen, må udgøre 85% af ejendommens værdi. Ledelsen og administrator forhandler aktuelt med långiver om en indgåelse af et cash sweep, der vil medføre en fortsat 1. prioritetsfinansiering på samme vilkår som det hidtidige lån. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2019. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de igangværende forhandlinger. Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Der vil i 2019 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.