

K/S UK Supermarkets II

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

Årsrapport for 2020

(15. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 81 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 9. februar 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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.
- 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 9. februar 2021

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 2020 - 31. december 2020
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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.245.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.689.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.443.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 682. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, meddelte i slutningen af 2018, at der efter deres vurdering er brud på LTV-klausulen i låneaftalen, da gælden i henhold til denne klausul maksimalt må udgøre 85% af ejendommens værdi.

Ledelsen og administrator har forhandlet en aftale om vilkårene for den fortsatte 1. prioritetsfinansiering på plads, som er formaliseret i 2020.

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 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 Storbritannien 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.677.573	3.689.045
Lejeindtægter i alt		3.677.573	3.689.045
Administrationsomkostninger	2	-484.134	-262.184
Resultat før finansielle poster m.v.		3.193.439	3.426.861
Finansielle indtægter	3	472.909	238.992
Finansielle omkostninger	4	-2.421.093	-2.673.276
Resultat før værdiregulering		1.245.255	992.577
Værdireguleringer	5	-2.688.538	-264.535
ÅRETS RESULTAT		-1.443.283	728.042
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.443.283	728.042
		-1.443.283	728.042

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	42.012.780	46.900.240
Materielle anlægsaktiver i alt		42.012.780	46.900.240
ANLÆGSAKTIVER I ALT		42.012.780	46.900.240
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	194.376	40.844
Tilgodehavender i alt		194.376	40.844
Likvide beholdninger		326.829	476.755
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		521.205	517.599
AKTIVER I ALT		42.533.985	47.417.839

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 42.425.250.			
Kontant andel af Indskudskapital	8	27.933.919	25.733.919
Overført resultat	8	-27.251.869	-25.808.586
EGENKAPITAL I ALT		<u>682.050</u>	<u>-74.667</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	38.794.560	43.657.167
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.794.560</u>	<u>43.657.167</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.566.866	791.050
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	16.146	1.604.000
Anden gæld	11	638.798	551.107
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		835.565	889.182
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.057.375</u>	<u>3.835.339</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>41.851.935</u>	<u>47.492.506</u>
PASSIVER I ALT		<u>42.533.985</u>	<u>47.417.839</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets finansiering	14		

NOTER

	2020 dkk	2019 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.677.573	3.689.045
<p>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.</p> <p>Lejen udgør p.t. GBP 439.940. Lejeaftalen løber indtil 2031.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	273.274	122.084
Ejendomsadministrationshonorar	72.214	75.156
Advokathonorar, DK	16.449	0
Advokathonorar, UK	20.789	0
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.312	18.824
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	0	3.431
Ejendomsvurdering	36.879	0
Diverse omkostninger	12.498	10.970
Administrationsomkostninger i alt	484.134	262.184
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	230	479
Renter, investorer	429	2.087
Kursgevinst, valuta	472.250	236.426
Finansielle indtægter i alt	472.909	238.992
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.343.609	2.497.659
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	70.397	170.270
Renter, kreditinstitutter	1.612	0
Renter, komplementarselskab	5.475	5.347
Finansielle omkostninger i alt	2.421.093	2.673.276
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-2.191.600	-165.438
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.695.860	2.645.575
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	2.198.922	-2.744.672
Værdireguleringer i alt	-2.688.538	-264.535

NOTER

	2020	2019
	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	-34.869.063	-37.349.200
Årets regulering, afkastrelateret	-2.191.600	-165.438
Årets regulering, kursrelateret	-2.695.860	2.645.575
Regulering til dagsværdi, ultimo	-39.756.523	-34.869.063
Dagsværdi, ultimo	42.012.780	46.900.240
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.100.000	5.350.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	439.940	439.940
Afkastkrav	6,20 - 9%	6 - 8,25%
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%	40.727.954	45.382.166
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	43.384.077	48.526.030
Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten, lejers bonitet samt faktiske handler på ejendomsmarkedet.		
Det er ledelsens opfattelse, at der, som følge af den øjeblikkelige Covid-19 pandemi situation, er en vis usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse, særligt da antallet af faktiske handler er begrænset. Det er dog endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger heraf.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	178.967	25.334
Moms, DK	15.409	15.510
Tilgodehavender i alt	194.376	40.844

NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
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. 643.348, primo	25.733.919	24.213.915
Ændring i året	<u>2.200.000</u>	<u>1.520.004</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 698.348, ultimo	<u>27.933.919</u>	<u>25.733.919</u>
Resthæftelse i alt	<u>2.066.081</u>	<u>4.266.081</u>
Pr. A- og B-anpart	<u>51.652</u>	<u>106.652</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
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

	2020 dkk	2019 dkk
8 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 108.250, primo	4.005.250	3.191.250
Ændring i året	2.220.000	814.000
	<u>6.225.250</u>	<u>4.005.250</u>
37 B-kommanditanparter á kr. 168.250, ultimo	6.225.250	4.005.250
	<u>6.225.250</u>	<u>4.005.250</u>
Den kontante andel udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	6.225.250	4.005.250
	<u>6.225.250</u>	<u>4.005.250</u>
Pr. B-anpart	168.250	108.250
	<u>168.250</u>	<u>108.250</u>
Selskabets 2. prioritetslångiver, LMN Finance DAC, er afskåret fra at gøre Ny Indskudskapital 2 gældende.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter, primo	40.205.250	39.391.250
Ændring i året	2.220.000	814.000
	<u>42.425.250</u>	<u>40.205.250</u>
40 A- og B-kommanditanparter, ultimo	42.425.250	40.205.250
	<u>42.425.250</u>	<u>40.205.250</u>
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 643.348, primo	25.733.919	24.213.915
Ændring i året	2.200.000	1.520.004
	<u>27.933.919</u>	<u>25.733.919</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 698.348, ultimo	27.933.919	25.733.919
	<u>27.933.919</u>	<u>25.733.919</u>
Resthæftelse i alt	14.491.331	14.471.331
	<u>14.491.331</u>	<u>14.471.331</u>
Pr. A-anpart	206.652	261.652
	<u>206.652</u>	<u>261.652</u>
Pr. B-anpart	374.902	369.902
	<u>374.902</u>	<u>369.902</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-25.808.586	-26.536.628
Overført af årets resultat	-1.443.283	728.042
	<u>-27.251.869</u>	<u>-25.808.586</u>
Overført resultat, ultimo	-27.251.869	-25.808.586
	<u>-27.251.869</u>	<u>-25.808.586</u>
Egenkapital i alt	682.050	-74.667
	<u>682.050</u>	<u>-74.667</u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	54.169.798	56.057.667
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.899.539	5.070.293
Kursregulering, primo	-11.609.450	-14.354.122
Årets kursregulering	-2.198.922	2.744.672
Kursregulering, ultimo	-13.808.372	-11.609.450
Kursværdi, ultimo	40.361.426	44.448.217
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.596.124	38.508.625
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.198.436	5.148.542
Langfristet del i alt	38.794.560	43.657.167
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.566.866	791.050
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	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	16.146	1.604.000

NOTER

	2020 dkk	2019 dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Supermarkets II Komplementar ApS	182.118	177.863
Skyldig moms, UK	354.754	188.540
Skyldige renter	12.781	14.417
Skyldige omkostninger	89.145	170.287
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	638.798	551.107

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 42.013 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 40.361. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital samt likvider for t.dkk 41 er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 16.

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

Selskabets 1. prioritetslångiver, Canada Life, meddelte i slutningen af 2018, at der efter deres vurdering er brud på LTV-klausulen i låneaftalen, da gælden i henhold til denne klausul maksimalt må udgøre 85% af ejendommens værdi.

Ledelsen og administrator har forhandlet en aftale om vilkårene for den fortsatte 1. prioritetsfinansiering på plads, som er formaliseret i 2020.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

David Fredrik Langberg Wall

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-219532051662

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-12 14:47:55Z

NEM ID 

Peter Fleckenstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-766104357627

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-02-14 12:14:59Z

NEM ID 

Morten Ørsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-851598219424

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-02-15 10:15:06Z

NEM ID 

Pia Thusgaard Elsborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-515384423288

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-02-15 10:34:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MZBXS-H4QTL-WYEXI-NKUAP-TTNTT-2IM7Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>