

K/S UK Supermarkets II

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

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 81 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. februar 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 25. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. 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 25. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019
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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 993.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 265.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 728.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

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 siden da forhandlet med långiver om indgåelse af en aftale om vilkårene for den fortsatte 1. prioritetsfinansiering.

Långiver har primo 2020 bekræftet, at de har kreditgodkendelse på, at finansieringen kan fortsætte i restløbetiden for lånet (til medio 2031) med følgende ændringer på vilkårene:

- Afdragene på lånet forøges med virkning fra ydelsesbetalingen i december 2019, således at den samlede ydelse på lånet svarer til den med lejer aftalte leje.

- LTV-klausulen ændres, således at lånet indtil ultimo 2023 maksimalt må udgøre 100% af ejendommenes værdi, hvorefter maksimumbelåningen indtil udløb af låneaftalen gradvist reduceres til 70%. Baseret på den seneste vurdering, den budgetterede udvikling i ejendommenes værdi samt den aftalte låneafvikling, forventes der ikke fremover at opstå nye brud på LTV-klausulen.

Ændringerne vil blive dokumenteret via et tillæg til lånedokumentationen, der udfærdiges af långivers advokat. Omkostningerne hertil samt til selskabs- og ejendomsadministrator for forhandling og færdiggørelse af aftalen skal betales af selskabet.

Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Der vil i 2020 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -75. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 14.471.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Supermarkets II for 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.689.045	3.714.236
Lejeindtægter i alt		3.689.045	3.714.236
Administrationsomkostninger	2	-262.184	-312.921
Resultat før finansielle poster m.v.		3.426.861	3.401.315
Finansielle indtægter	3	238.992	214.069
Finansielle omkostninger	4	-2.673.276	-2.767.983
Resultat før værdiregulering		992.577	847.401
Værdireguleringer	5	-264.535	-5.526.773
ÅRETS RESULTAT		728.042	-4.679.372
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		728.042	-4.679.372
		728.042	-4.679.372

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	46.900.240	44.420.103
Materielle anlægsaktiver i alt		46.900.240	44.420.103
ANLÆGSAKTIVER I ALT		46.900.240	44.420.103
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	40.844	55.759
Tilgodehavender i alt		40.844	55.759
Likvide beholdninger		476.755	386.948
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		517.599	442.707
AKTIVER I ALT		47.417.839	44.862.810

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.205.250.			
Kontant andel af Indskudskapital	8	25.733.919	24.213.915
Overført resultat	8	-25.808.586	-26.536.628
EGENKAPITAL I ALT		-74.667	-2.322.713
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	43.657.167	41.940.956
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	0	1.604.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		43.657.167	43.544.956
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	791.050	705.355
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	1.604.000	1.612.000
Anden gæld	11	551.107	484.188
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		889.182	839.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.835.339	3.640.567
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		47.492.506	47.185.523
PASSIVER I ALT		47.417.839	44.862.810
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.689.045	3.714.236
<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	122.084	120.537
Ejendomsadministrationshonorar	75.156	74.054
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.824	17.997
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Ejendomsvurdering	0	59.061
Rejseomkostninger	3.431	0
Diverse omkostninger	10.970	9.553
Administrationsomkostninger i alt	262.184	312.921
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	479	150
Renter, investorer	2.087	1.518
Kursgevinst, valuta	236.426	212.401
Finansielle indtægter i alt	238.992	214.069
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.497.659	2.498.099
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	170.270	264.654
Renter, kreditinstitutter	0	8
Renter, komplementarselskab	5.347	5.222
Finansielle omkostninger i alt	2.673.276	2.767.983
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-165.438	-5.286.456
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.645.575	-640.641
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.744.672	400.324
Værdireguleringer i alt	-264.535	-5.526.773

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	<u>81.769.303</u>	<u>81.769.303</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>81.769.303</u>	<u>81.769.303</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>7.399.472</u>	<u>7.399.472</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-37.349.200	-31.422.103
Årets regulering, afkastrelateret	-165.438	-5.286.456
Årets regulering, kursrelateret	<u>2.645.575</u>	<u>-640.641</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-34.869.063</u>	<u>-37.349.200</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>46.900.240</u>	<u>44.420.103</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>5.350.000</u>	<u>5.370.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	439.940	439.940
Afkastkrav	6 - 8,25%	6,0 - 9,0%
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>45.382.166</u>	<u>42.983.114</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>48.526.030</u>	<u>45.959.716</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	25.334	40.692
Moms, DK	<u>15.510</u>	<u>15.067</u>
Tilgodehavender i alt	<u>40.844</u>	<u>55.759</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
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. 605.348, primo	24.213.915	22.593.915
Ændring i året	<u> 1.520.004</u>	<u> 1.620.000</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 643.348, ultimo	<u> 25.733.919</u>	<u> 24.213.915</u>
Resthæftelse i alt	<u> 4.266.081</u>	<u> 5.786.085</u>
Pr. A- og B-anpart	<u> 106.652</u>	<u> 144.652</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

	2019	2018
	dkk	dkk
8 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 86.250, primo	3.191.250	3.191.250
Ændring i året	814.000	0
	<u>4.005.250</u>	<u>3.191.250</u>
37 B-kommanditanparter á kr. 108.250, ultimo	4.005.250	3.191.250
Den kontante andel udgør:		
37 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	4.005.250	3.191.250
	<u>4.005.250</u>	<u>3.191.250</u>
Pr. B-anpart	108.250	86.250
	<u>108.250</u>	<u>86.250</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	39.391.250	39.391.250
Ændring i året	814.000	0
	<u>40.205.250</u>	<u>39.391.250</u>
40 A- og B-kommanditanparter, ultimo	40.205.250	39.391.250
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 605.348, primo	24.213.915	22.593.915
Ændring i året	1.520.004	1.620.000
	<u>25.733.919</u>	<u>24.213.915</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 643.348, ultimo	25.733.919	24.213.915
	<u>25.733.919</u>	<u>24.213.915</u>
Resthæftelse i alt	14.471.331	15.177.335
	<u>14.471.331</u>	<u>15.177.335</u>
Pr. A-anpart	261.652	299.652
	<u>261.652</u>	<u>299.652</u>
Pr. B-anpart	369.902	385.902
	<u>369.902</u>	<u>385.902</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-26.536.628	-21.857.256
Overført af årets resultat	728.042	-4.679.372
	<u>-25.808.586</u>	<u>-26.536.628</u>
Overført resultat, ultimo	-25.808.586	-26.536.628
	<u>-25.808.586</u>	<u>-26.536.628</u>
Egenkapital i alt	<u>-74.667</u>	<u>-2.322.713</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	56.057.667	57.000.433
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.070.293	5.155.564
Kursregulering, primo	-14.354.122	-13.953.798
Årets kursregulering	2.744.672	-400.324
Kursregulering, ultimo	-11.609.450	-14.354.122
Kursværdi, ultimo	44.448.217	42.646.311
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.508.625	37.704.743
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.148.542	4.236.213
Langfristet del i alt	43.657.167	41.940.956
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	791.050	705.355
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.		
Jf. note 14 forventes ny aftale indgået med Canada Life med eventuelt nyt afviklingsforløb. Fordeling af gælden på kortfristet del og del, der forfalder efter mere end 5 år, er opgjort ud fra den nuværende aftale.		
10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.604.000
Langfristet del i alt	0	1.604.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.604.000	1.612.000

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Supermarkets II Komplementar ApS	177.863	173.692
Skyldig moms, UK	188.540	178.723
Skyldige renter	14.417	13.505
Skyldige omkostninger	170.287	118.268
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	551.107	484.188
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 46.900 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 44.448. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital samt likvider for t.dkk 63 er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 1.604.

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.

NOTER

14 Selskabets finansiering og fortsatte drift

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 siden da forhandlet med långiver om indgåelse af en aftale om vilkårene for den fortsatte 1. prioritetsfinansiering.

Långiver har primo 2020 bekræftet, at de har kreditgodkendelse på, at finansieringen kan fortsætte i restløbetiden for lånet (til medio 2031) med følgende ændringer på vilkårene:

- Afdragene på lånet forøges med virkning fra ydelsesbetalingen i december 2019, således at den samlede ydelse på lånet svarer til den med lejer aftalte leje.

- LTV-klausulen ændres, således at lånet indtil ultimo 2023 maksimalt må udgøre 100% af ejendommens værdi, hvorefter maksimumbelåningen indtil udløb af låneaftalen gradvist reduceres til 70%. Baseret på den seneste vurdering, den budgetterede udvikling i ejendommens værdi samt den aftalte låneafvikling, forventes der ikke fremover at opstå nye brud på LTV-klausulen.

Ændringerne vil blive dokumenteret via et tillæg til lånedokumentationen, der udfærdiges af långivers advokat. Omkostningerne hertil samt til selskabs- og ejendomsadministrator for forhandling og færdiggørelse af aftalen skal betales af selskabet.

Såfremt der ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Der vil i 2020 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.