

K/S Warstock

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

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29769389

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. 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 behandlet og godkendt årsrapport for 2018 for K/S Warstock.

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 28. februar 2019

I bestyrelsen:

Bo Kinch Andersen (formand)

Thomas Neergaard Jacobsen

Jeppe Hartmann Berggreen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Warstock

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

København, den 28. februar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne26740

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Warstock c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29769389 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Warstock Komplementar ApS
Bestyrelse	Bo Kinch Andersen (formand) Thomas Neergaard Jacobsen Jeppe Hartmann Berggreen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1034-1036 Yardley Wood Road, Warstock, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 361.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.113.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.752.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 5.423.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) 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.

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 Warstock 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 FOR PERIODEN 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	2	1.573.643	1.589.780
Driftsomkostninger	3	-52.873	-58.194
Nettoleje		1.520.770	1.531.586
Administrationsomkostninger	4	-187.518	-185.253
Resultat før finansielle poster m.v.		1.333.252	1.346.333
Finansielle indtægter	5	140.809	172.756
Finansielle omkostninger	6	-1.113.398	-1.178.575
Resultat før værdiregulering		360.663	340.514
Værdireguleringer	7	-5.113.138	-597.699
ÅRETS RESULTAT		-4.752.475	-257.185
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.752.475	-257.185
		-4.752.475	-257.185

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	23.773.970	28.940.208
Materielle anlægsaktiver i alt		23.773.970	28.940.208
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.773.970	28.940.208
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	14.467	78.191
Tilgodehavender i alt		14.467	78.191
Likvide beholdninger		93.731	105.371
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		108.198	183.562
AKTIVER I ALT		23.882.168	29.123.770

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. 21.800.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapitalen	10	15.040.492	14.147.992
Overført resultat	10	-9.617.492	-4.748.992
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.423.000</u>	<u>9.399.000</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	14.912.812	15.685.183
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	1.700.000	2.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.612.812</u>	<u>17.785.183</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	549.438	524.828
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	400.000	400.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		257.006	372.985
Anden gæld	13	288.675	285.472
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		351.237	356.302
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.846.356</u>	<u>1.939.587</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>18.459.168</u>	<u>19.724.770</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.882.168</u>	<u>29.123.770</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	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 dkk	2017 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.554.884	1.571.895
Forsikring	18.759	17.885
Lejeindtægter i alt	1.573.643	1.589.780

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Co-operative Foodstores Ltd. Co-operative Group Ltd garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 184.170 og reguleres fast hvert 5 år med 2,25% p.a. næste gang december 2021. Lejemålet løber indtil 2031.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	18.759	17.885
Inspektion af ejendom	6.355	6.293
Ejendomsadministrationshonorar	27.759	34.016
Driftsomkostninger i alt	52.873	58.194

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	115.734	112.911
Revision, DK	19.500	19.500
Revisor, UK	17.975	16.486
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Advokat, DK	0	5.000
Advokat, UK	0	5.738
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	14.742	6.182
Diverse omkostninger	5.348	5.217
Administrationsomkostninger i alt	187.518	185.253

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	56	50
Renter, Investor	-26.592	5.447
Kursgevinst, valuta	167.345	167.259
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	140.809	172.756
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	972.047	1.011.818
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	115.254	131.026
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14.012	24.308
Renter, komplementarselskab	12.085	11.423
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.113.398	1.178.575
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-4.823.362	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-342.876	-1.007.072
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	53.100	409.373
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-5.113.138	-597.699
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.255.019	34.255.019
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.086.150	3.086.150
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-5.314.811	-4.307.739
Årets regulering, afkastrelateret	-4.823.362	0
Årets regulering, valutakursrelateret	-342.876	-1.007.072
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.481.049	-5.314.811
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	23.773.970	28.940.208
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.874.064	3.448.876
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	184.170	184.170
Afkastkrav	6,00%	5,00%
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%	22.823.011	27.562.103
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	24.807.621	30.463.377
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	14.467	14.114
Tilgodehavende investorindskud	0	64.077
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	14.467	78.191
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, ultimo	16.000.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 141, primo	14.147.992	13.097.992
Ændring i året	892.500	1.050.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 150, ultimo	15.040.492	14.147.992
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	959.508	1.852.008
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	124.736	240.761
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	834.772	1.611.247
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	10	19
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 58, primo	5.800.000	3.800.000
Ændring i året	0	2.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 58, ultimo	5.800.000	5.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.800.000	5.800.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	754.000	754.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.046.000	5.046.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	58	58
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Leeds Building Society ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 218, primo	21.800.000	19.800.000
Ændring i året	0	2.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 218, ultimo	21.800.000	21.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 141, primo	14.147.992	13.097.992
Ændring i året	892.500	1.050.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 150, ultimo	15.040.492	14.147.992
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.759.508	7.652.008
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	878.736	994.761
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.880.772	6.657.247
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	68	77
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.748.992	-4.355.307
Overført af årets resultat	-4.752.475	-257.185
Hensat til tab på investorindskud	-116.025	-136.500
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-9.617.492	-4.748.992
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	5.423.000	9.399.000
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Leeds Building Society		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.763.680	21.458.341
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.869.250	1.931.787
Kursregulering, primo	-5.248.330	-4.838.957
Årets kursregulering	-53.100	-409.373
Kursregulering, ultimo	-5.301.430	-5.248.330
Kursværdi, ultimo	15.462.250	16.210.011
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.933.020	13.011.616
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.979.792	2.673.567
Langfristet del i alt	14.912.812	15.685.183
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	549.438	524.828
Lånets løbetid er til 19. december 2031, og renten er fast 6,06% 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
12 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	100.000	500.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.600.000	1.600.000
Langfristet del i alt	1.700.000	2.100.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	400.000
13 Anden gæld		
Mellemregning med Warstock Komplementar ApS	173.231	163.731
Skyldig moms, UK	74.394	75.501
Skyldige omkostninger	37.321	46.240
Skyldige renter	3.729	0
Anden gæld i alt	288.675	285.472

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 23.774 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 15.462. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 2.357.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 3.536 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld og kassekredit.

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.