

K/S Southend

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

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6 |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver | 12 |
| Balance pr. 31. december 2018 - Passiver | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 - 20 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Southend.

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 30. januar 2019

I bestyrelsen:

Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)

Per Thyrrerstrup

Lars Tinneberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Southend

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Southend 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.

Kolding, den 30. januar 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 31050561
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar Southend Komplementar ApS

Bestyrelse Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)
Per Thyrrerstrup
Lars Tinneberg Pedersen

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

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 4-18 York Road, Southend on Sea, Essex, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 53.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 549.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 602.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 3.417. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 10.622 for de tilbageværende investorer.

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) 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 Southend 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**

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

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

| | <u>Note</u> | <u>2018 dkk</u> | <u>2017 dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter | 2 | 1.740.423 | 1.708.043 |
| Driftsomkostninger | 3 | -40.103 | -92.057 |
| Nettoleje | | 1.700.320 | 1.615.986 |
| Administrationsomkostninger | 4 | -325.821 | -169.663 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 1.374.499 | 1.446.323 |
| Finansielle indtægter | 5 | 114.400 | 76.228 |
| Finansielle omkostninger | 6 | -1.435.943 | -1.497.853 |
| Resultat før værdiregulering | | 52.956 | 24.698 |
| Værdireguleringer | 7 | 548.549 | -868.406 |
| ÅRETS RESULTAT | | 601.505 | -843.708 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 601.505 | -843.708 |
| | | 601.505 | -843.708 |

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 | 28.099.966 | 27.674.991 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 28.099.966 | 27.674.991 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | | |
| | | 28.099.966 | 27.674.991 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | 9 | 44.296 | 12.828 |
| Tilgodehavender i alt | | 44.296 | 12.828 |
| Likvide beholdninger | 10 | 302.403 | 349.705 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 346.699 | 362.533 |
| AKTIVER I ALT | | 28.446.665 | 28.037.524 |

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. 27.000.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | 11 | 14.929.043 | 13.929.043 |
| Overført resultat | 11 | -11.511.952 | -12.903.711 |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>3.417.091</u> | <u>1.025.332</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Santander | 12 | 15.992.963 | 16.860.133 |
| Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank | 13 | 2.340.000 | 0 |
| Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank | 14 | 803.973 | 0 |
| Markedsværdi af renteswap, Santander | 16 | 4.277.780 | 5.188.034 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>23.414.716</u> | <u>22.048.167</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Santander | 12 | 627.465 | 554.756 |
| Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank | 13 | 440.000 | 0 |
| Prioritetsgæld, Jyske Bank | 15 | 0 | 3.060.000 |
| Kassekredit, Jyske Bank | | 0 | 835.029 |
| Anden gæld | 17 | 547.393 | 514.240 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>1.614.858</u> | <u>4.964.025</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>25.029.574</u> | <u>27.012.192</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>28.446.665</u> | <u>28.037.524</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Personaleforhold | 18 | | |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 19 | | |

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme 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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 2 Lejeindtægter | | |
| Leje | 1.736.098 | 1.704.140 |
| Forsikring | 4.325 | 3.903 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Lejeindtægter i alt | 1.740.423 | 1.708.043 |
| | <hr/> | <hr/> |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Ltd. Iceland Foods Group Ltd garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 208.612 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Forsikring | 4.325 | 3.903 |
| Grundleje | 827 | 877 |
| Inspektion ejendom | 6.204 | 6.293 |
| Honorar HPM, ny garant | 0 | 4.196 |
| Ejendomsvurdering | 0 | 43.112 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 28.747 | 33.676 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Driftsomkostninger i alt | 40.103 | 92.057 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 4 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 229.372 | 101.827 |
| Advokat, DK | 20.000 | 400 |
| Revision, DK | 19.500 | 19.500 |
| Regnskabsudarbejdelse | 11.000 | 11.000 |
| Revisor, UK | 17.975 | 16.486 |
| Gruppelivsforsikring | 14.742 | 6.182 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Kriminalitetsforsikring | 2.318 | 2.121 |
| Diverse omkostninger | 7.695 | 8.928 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Administrationsomkostninger i alt | 325.821 | 169.663 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 111 | 58 |
| Kursgevinst, valuta | 114.289 | 76.170 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle indtægter i alt | 114.400 | 76.228 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, Santander | 1.098.659 | 1.129.009 |
| Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank | 38.761 | 0 |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank | 187.244 | 291.210 |
| Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank | 11.174 | 0 |
| Renter, kassekredit, Jyske Bank | 46.242 | 63.492 |
| Renter, komplementarselskab | 14.963 | 14.142 |
| Låneomkostninger, Ringkjøbing Landbobank | 38.900 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle omkostninger i alt | 1.435.943 | 1.497.853 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 7 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 | 830.242 | -429.698 |
| Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8 | -405.267 | -963.113 |
| Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12 | 123.574 | 524.405 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdireguleringer i alt | 548.549 | -868.406 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | dkk | dkk |
| 8 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum, primo | 32.497.912 | 32.497.912 |
| Årets til- / afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>32.497.912</u> | <u>32.497.912</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>3.202.459</u> | <u>3.202.459</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -4.822.921 | -3.430.110 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 830.242 | -429.698 |
| Årets regulering, valutakursrelateret | -405.267 | -963.113 |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | <u>-4.397.946</u> | <u>-4.822.921</u> |
| Dagsværdi, ultimo | <u>28.099.966</u> | <u>27.674.991</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>3.397.039</u> | <u>3.298.097</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 208.612 | 202.536 |
| Afkastkrav | 5,75% | 5,75% |
| Reduktion for standard engelske handelsomkostninger | 6,80% | 6,80% |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: | | |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | <u>26.929.134</u> | <u>26.521.866</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | <u>29.377.237</u> | <u>28.932.945</u> |
| 9 Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms DK | <u>44.296</u> | <u>12.828</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>44.296</u> | <u>12.828</u> |
| 10 Likvide beholdninger | | |
| Af de likvide beholdninger er t.dkk 297 deponeret til fordel for långiver. | | |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 11 Egenkapital | | |
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 160, primo | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Ændring i året | 5.500.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 215, ultimo | 21.500.000 | 16.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontant andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 139, primo | 13.929.043 | 12.769.951 |
| Ændring i året | 1.000.000 | 1.159.092 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 149, ultimo | 14.929.043 | 13.929.043 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 6.570.957 | 2.070.957 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse egne anparter | 788.515 | 248.515 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 5.782.442 | 1.822.442 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 66 | 21 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 75, primo | 7.500.000 | 7.500.000 |
| Ændring i året | -2.000.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo | 5.500.000 | 7.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 5.500.000 | 7.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 660.000 | 900.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 4.840.000 | 6.600.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 55 | 75 |
| | <hr/> | <hr/> |

For den Ny Indskudskapital gælder den yderligere begrænsning, at krav fra Santander ("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/> |
| 11 Egenkapital, fortsat | | |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 235, primo | 23.500.000 | 23.500.000 |
| Ændring i året | 3.500.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo | 27.000.000 | 23.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 139, primo | 13.929.043 | 12.769.951 |
| Ændring i året | 1.000.000 | 1.159.092 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 149, ultimo | 14.929.043 | 13.929.043 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 12.070.957 | 9.570.957 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 1.448.515 | 1.148.515 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 10.622.442 | 8.422.442 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 121 | 96 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -12.903.711 | -12.932.248 |
| Værdiregulering af renteswap | 910.254 | 1.011.336 |
| Hensat til tab, investorindskud | -120.000 | -139.091 |
| Overført af årets resultat | 601.505 | -843.708 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, ultimo | -11.511.952 | -12.903.711 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | 3.417.091 | 1.025.332 |
| | <hr/> | <hr/> |

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter i selskabet.

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 12 Prioritetsgæld, Santander | | |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 20.389.606 | 21.060.493 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 2.009.264 | 2.075.375 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, primo | -3.645.604 | -3.121.199 |
| Årets kursregulering | -123.574 | -524.405 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, ultimo | -3.769.178 | -3.645.604 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursværdi, ultimo | 16.620.428 | 17.414.889 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 12.474.720 | 13.721.439 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 3.518.243 | 3.138.694 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 15.992.963 | 16.860.133 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 627.465 | 554.756 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 2.340.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 2.340.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 440.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 14 Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 803.973 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 803.973 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 15 Prioritetsgæld, Jyske Bank | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 0 | 3.060.000 |
| | <hr/> | <hr/> |

16 Markedsværdi af renteswap, Santander

Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander, er der indgået en fastrenteaf tale med Santander, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 2.009.264 er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.

Markedsværdien af fastrenteaf taltalen er negativ med kr. 4.277.780 pr. 31. december 2018.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse over den del, der forfalder mere end 5 år fra statusdagen, idet denne varierer som følge af ændringer i underliggende renteniveauer.

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 17 Anden gæld | | |
| Mellemregning med Southend Komplementar ApS | 214.471 | 202.706 |
| Skyldige renter | 186.778 | 187.331 |
| Skyldig moms, UK | 84.477 | 83.214 |
| Skyldige omkostninger | 61.667 | 40.989 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 547.393 | 514.240 |
| | <hr/> | <hr/> |

18 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

19 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 28.100 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.