

K/S Southend

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. februar 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 5. februar 2020

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 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 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 5. februar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft 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 2019 - 31. december 2019
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 2019

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 460.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 979.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 519.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 3.627. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.830 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 2019 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 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

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.777.587	1.740.423
Driftsomkostninger	3	-48.267	-40.103
Nettoleje		1.729.320	1.700.320
Administrationsomkostninger	4	-170.534	-325.821
Resultat før finansielle poster m.v.		1.558.786	1.374.499
Finansielle indtægter	5	164.435	114.400
Finansielle omkostninger	6	-1.263.536	-1.435.943
Resultat før værdiregulering		459.685	52.956
Værdireguleringer	7	-978.985	548.549
ÅRETS RESULTAT		-519.300	601.505
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-519.300	601.505
		-519.300	601.505

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	8	28.219.348	28.099.966
Materielle anlægsaktiver i alt		28.219.348	28.099.966
ANLÆGSAKTIVER I ALT		28.219.348	28.099.966
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	13.623	44.296
Tilgodehavender i alt		13.623	44.296
Likvide beholdninger	10	321.354	302.403
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		334.977	346.699
AKTIVER I ALT		28.554.325	28.446.665

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. 27.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	15.829.043	14.929.043
Overført resultat	11	-12.201.731	-11.511.952
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.627.312</u>	<u>3.417.091</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	16.187.965	15.992.963
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	1.900.000	2.340.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	730.792	803.973
Markedsværdi af renteswap, Santander	15	4.340.259	4.277.780
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>23.159.016</u>	<u>23.414.716</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	761.068	627.465
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	440.000	440.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	0	0
Anden gæld	16	566.929	547.393
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.767.997</u>	<u>1.614.858</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>24.927.013</u>	<u>25.029.574</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.554.325</u>	<u>28.446.665</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	17		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	18		

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.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	1.773.333	1.736.098
Forsikring	4.254	4.325
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.777.587	1.740.423
	<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 214.871 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	4.254	4.325
Grundleje	830	827
Inspektion ejendom	6.575	6.204
Ejendomsadministrationshonorar	36.608	28.747
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	48.267	40.103
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	106.982	229.372
Advokat, DK	0	20.000
Revision, DK	20.000	19.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.571	17.975
Gruppelivsforsikring	0	14.742
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	8.444	7.695
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	170.534	325.821
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	222	111
Kursgevinst, valuta	164.213	114.289
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	164.435	114.400
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.077.309	1.098.659
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	130.492	38.761
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	0	187.244
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	39.903	11.174
Renter, kassekredit, Jyske Bank	0	46.242
Renter, komplementarselskab	15.832	14.963
Låneomkostninger, Ringkjøbing Landbobank	0	38.900
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.263.536	1.435.943
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.472.431	830.242
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.591.813	-405.267
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-1.098.367	123.574
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-978.985	548.549
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	32.497.912	32.497.912
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.202.459	3.202.459
Regulering til dagsværdi, primo	-4.397.946	-4.822.921
Årets regulering, afkastrelateret	-1.472.431	830.242
Årets regulering, valutakursrelateret	1.591.813	-405.267
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.278.564	-4.397.946
Dagsværdi, ultimo	28.219.348	28.099.966
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.219.035	3.397.039
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	214.871	208.612
Afkastkrav	6,25%	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%	27.133.988	26.929.134
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	29.395.154	29.377.237
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	13.623	44.296
Tilgodehavender i alt	13.623	44.296
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger er t.dkk 315 deponeret til fordel for långiver.		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 215, primo	21.500.000	16.000.000
Ændring i året	0	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 215, ultimo	21.500.000	21.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontant andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 149, primo	14.929.043	13.929.043
Ændring i året	900.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 158, ultimo	15.829.043	14.929.043
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.670.957	6.570.957
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse egne anparter	680.515	788.515
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.990.442	5.782.442
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	57	66
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, primo	5.500.000	7.500.000
Ændring i året	0	-2.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	5.500.000
	<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	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	660.000	660.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.840.000	4.840.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	55	55
	<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

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 270, primo	27.000.000	23.500.000
Ændring i året	0	3.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 149, primo	14.929.043	13.929.043
Ændring i året	900.000	1.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 158, ultimo	<u>15.829.043</u>	<u>14.929.043</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>11.170.957</u>	<u>12.070.957</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>1.340.515</u>	<u>1.448.515</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>9.830.442</u>	<u>10.622.442</u>
 Pr. anpart	<u>112</u>	<u>121</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.511.952	-12.903.711
Værdiregulering af renteswap	-62.479	910.254
Hensat til tab, investorindskud	-108.000	-120.000
Overført af årets resultat	-519.300	601.505
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-12.201.731</u>	<u>-11.511.952</u>
 Egenkapital i alt	<u>3.627.312</u>	<u>3.417.091</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	19.619.844	20.389.606
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.933.409	2.009.264
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.769.178	-3.645.604
Årets kursregulering	1.098.367	-123.574
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.670.811	-3.769.178
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	16.949.033	16.620.428
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.972.882	12.474.720
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.215.083	3.518.243
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.187.965	15.992.963
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	761.068	627.465
	<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	1.900.000	2.340.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.900.000	2.340.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	440.000	440.000
	<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	730.792	803.973
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	730.792	803.973
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

15 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 1.933.409 er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.

Markedsværdien af fastrenteaf talen er negativ med kr. 4.340.259 pr. 31. december 2019.

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.

	2019	2018
	dkk	dkk
16 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	226.934	214.471
Skyldige renter	189.494	186.778
Skyldig moms, UK	92.233	84.477
Skyldige omkostninger	58.268	61.667
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	566.929	547.393

17 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

18 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 28.219 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.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse pt. på i alt t.dkk 5.071 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.