

K/S Southend

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

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. februar 2021

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 11. februar 2021

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 11. februar 2021

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 2020 - 31. december 2020

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 2020

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 574.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 50.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 524.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 5.154. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

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.

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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.880.670	1.777.587
Driftsomkostninger	3	-70.345	-48.267
Nettoleje		1.810.325	1.729.320
Administrationsomkostninger	4	-166.503	-170.534
Resultat før finansielle poster m.v.		1.643.822	1.558.786
Finansielle indtægter	5	101.462	164.435
Finansielle omkostninger	6	-1.171.512	-1.263.536
Resultat før værdiregulering		573.772	459.685
Værdireguleringer	7	-49.944	-978.985
ÅRETS RESULTAT		523.828	-519.300
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		523.828	-519.300
		523.828	-519.300

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	27.313.224	28.219.348
Materielle anlægsaktiver i alt		27.313.224	28.219.348
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.313.224	28.219.348
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	0	13.623
Tilgodehavender i alt		0	13.623
Likvide beholdninger	10	398.890	321.354
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		398.890	334.977
AKTIVER I ALT		27.712.114	28.554.325

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	16.729.043	15.829.043
Overført resultat	11	-11.575.511	-12.201.731
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.153.532</u>	<u>3.627.312</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	14.393.240	16.187.965
Markedsværdi af renteswap, Santander	13	4.129.866	4.340.259
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	14	1.460.000	1.900.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	15	692.042	730.792
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>20.675.148</u>	<u>23.159.016</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	818.617	761.068
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	14	440.000	440.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	15	0	0
Anden gæld	16	624.817	566.929
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.883.434</u>	<u>1.767.997</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>22.558.582</u>	<u>24.927.013</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.712.114</u>	<u>28.554.325</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.

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af hverken Brexit, COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der taget højde for alle nu kendte faktorer og markedsudviklingen generelt. Det er dog vanskeligt at vurdere om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser Brexit og Covid-19 kan have på den fremadrettede værdi af selskabets investeringsejendom.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.876.433	1.773.333
Forsikring	4.237	4.254
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.880.670	1.777.587

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 221.316 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	4.237	4.254
Grundleje	886	830
Inspektion ejendom	6.178	6.575
Ejendomsadministrationshonorar	29.160	36.608
Ejendomsvurdering	29.884	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	70.345	48.267

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	109.656	106.982
Tilbageført skyldig advokathonorar, DK	-20.000	0
Revision, DK	20.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.312	18.571
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rejseomkostninger	12.955	0
Diverse omkostninger	7.043	8.444
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	166.503	170.534
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	116	222
Kursgevinst, valuta	101.346	164.213
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	101.462	164.435
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.008.556	1.077.309
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	108.731	130.492
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	37.478	39.903
Renter, komplementarselskab	16.747	15.832
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.171.512	1.263.536
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	846.501	-1.472.431
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-1.752.625	1.591.813
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	856.180	-1.098.367
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-49.944	-978.985
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	32.497.912	32.497.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.202.459	3.202.459
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-4.278.564	-4.397.946
Årets regulering, afkastrelateret	846.501	-1.472.431
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.752.625	1.591.813
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.184.688	-4.278.564
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	27.313.224	28.219.348
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.315.597	3.219.035
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	221.316	214.871
Afkastkrav	6,25%	6,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	26.262.715	27.133.988
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	28.451.275	29.395.154
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	0	13.623
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	0	13.623
	<u> </u>	<u> </u>
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger er t.dkk 296 deponeret til fordel for långiver.		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 215, ultimo	21.500.000	21.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontant andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 158, primo	15.829.043	14.929.043
Ændring i året	900.000	900.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 167, ultimo	16.729.043	15.829.043
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.770.957	5.670.957
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse egne anparter	572.515	680.515
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.198.442	4.990.442
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	48	57
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	5.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.500.000	5.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	660.000	660.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.840.000	4.840.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	55	55
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo	27.000.000	27.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 158, primo	15.829.043	14.929.043
Ændring i året	900.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 167, ultimo	16.729.043	15.829.043
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	10.270.957	11.170.957
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.232.515	1.340.515
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.038.442	9.830.442
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	103	112
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.201.731	-11.511.952
Værdiregulering af renteswap	210.392	-62.479
Hensat til tab, investorindskud	-108.000	-108.000
Overført af årets resultat	523.828	-519.300
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-11.575.511	-12.201.731
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	5.153.532	3.627.312
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	18.738.848	19.619.844
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.846.592	1.933.409
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.670.811	-3.769.178
Årets kursregulering	-856.180	1.098.367
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.526.991	-2.670.811
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	15.211.857	16.949.033
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	9.941.467	11.972.882
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.451.773	4.215.083
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	14.393.240	16.187.965
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	818.617	761.068
	<hr/>	<hr/>
13 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 1.846.592 er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.		
Markedsværdien af fastrenteaf talen er negativ med kr. 4.129.866 pr. 31. december 2020.		
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.		
14 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.460.000	1.900.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.460.000	1.900.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	440.000	440.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
15 Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	692.042	730.792
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	692.042	730.792
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
16 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	240.042	226.934
Skyldige renter	169.803	189.494
Skyldig moms, UK	177.794	92.233
Skyldige omkostninger	37.178	58.268
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	624.817	566.929
	<hr/>	<hr/>

17 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

18 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 27.313 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 4.592 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.