

K/S UK Supermarkets II

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

Årsrapport for 2025

(20. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 81 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. marts 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S UK Supermarkets II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2026

I bestyrelsen:

David Fredrik Wall (formand)

Morten Ørsted

Lars Erik Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Supermarkets II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Supermarkets II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

Frederiksværk, den 27. marts 2026

Nærrevision A/S

Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Supermarkets II c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29 53 81 07 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	UK Supermarkets II Komplementar ApS c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	David Fredrik Wall (formand) Morten Ørsted Lars Erik Clausen
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Nærrevision A/S Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer Nørregade 1A 3300 Frederiksværk CVR nr.: 17 52 43 05

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning til supermarkeder af ejendommene beliggende Church Street, Mansfield - Burton Road, West Didsbury og Chester Road, Streetly i England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.739.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.372.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 367.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 2.983. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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 UK Supermarkets II for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,31 (899,34 pr. 31/12 2024).

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Finansielle poster**

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.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved at fastsættelse af investers afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.324.334	4.304.683
Lejeindtægter i alt		4.324.334	4.304.683
Administrationsomkostninger	2	-297.207	-308.939
Resultat før finansielle poster m.v.		4.027.127	3.995.744
Finansielle indtægter	3	643.007	564.946
Finansielle omkostninger	4	-1.931.154	-2.099.726
Resultat før værdiregulering		2.738.980	2.460.964
Værdireguleringer	5	-2.372.191	-819.763
ÅRETS RESULTAT		366.789	1.641.201
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		366.789	1.641.201
		366.789	1.641.201

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	35.835.558	39.211.224
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>35.835.558</u>	<u>39.211.224</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>35.835.558</u>	<u>39.211.224</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	25.265	27.305
Tilgodehavender i alt		<u>25.265</u>	<u>27.305</u>
Likvide beholdninger		<u>447.588</u>	<u>449.862</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>472.853</u>	<u>477.167</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.308.411</u>	<u>39.688.391</u>

BALANCE PR. 31. december

PASSIVER

	Note	31.12.2025 dkk	31.12.2024 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 43.410.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.393.923	29.093.923
Overført resultat		-26.411.189	-26.777.978
EGENKAPITAL I ALT		2.982.734	2.315.945
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	29.139.341	33.402.511
Langfristede gældsforpligtelser i alt		29.139.341	33.402.511
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	2.702.128	2.430.999
Anden gæld	9	512.304	519.384
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		971.904	1.019.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.186.336	3.969.935
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.325.677	37.372.446
PASSIVER I ALT		36.308.411	39.688.391
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.085.250, ultimo	43.410.000	43.410.000
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 727.348, primo	29.093.923	28.793.923
Ændring i året	300.000	300.000
40 kommanditanparter á kr. 734.848, ultimo	29.393.923	29.093.923
Resthæftelse i alt	14.016.077	14.316.077
Pr. anpart	350.402	357.902
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	29.393.923	29.093.923
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-26.777.978	-28.419.179
Overført af årets resultat	366.789	1.641.201
Overført resultat, ultimo	-26.411.189	-26.777.978
Egenkapital i alt	2.982.734	2.315.945

NOTER

	<u>2025</u> dkk	<u>2024</u> dkk
1 Lejeindtægter	4.324.334	4.304.683
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Co-operative Foodstores Ltd. og Rochpion Properties (4) LLP. Co-operative Group Ltd. garanterer for lejen.		
Lejen udgør p.t. GBP 491.710 p.a. Lejeaftalerne løber indtil 2031.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.431	140.528
Ejendomsadministrationshonorar	85.630	87.136
Revision, DK	18.100	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	23.498	22.430
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Energy Performance Certificate	0	5.431
Rådgiveromkostninger	0	9.511
Diverse omkostninger	13.329	12.184
Administrationsomkostninger i alt	297.207	308.939
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.572	1.706
Renter, investorer	435	483
Kursgevinst, valuta	641.000	562.757
Finansielle indtægter i alt	643.007	564.946
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.924.994	2.093.708
Renter, komplementarselskab	6.160	6.018
Finansielle omkostninger i alt	1.931.154	2.099.726
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.618.812	-343.036
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.756.854	1.820.300
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	1.003.475	-2.297.027
Værdireguleringer i alt	-2.372.191	-819.763

NOTER

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	81.769.303	81.769.303
Anskaffelsessum, ultimo	81.769.303	81.769.303
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.399.472	7.399.472
Regulering til dagsværdi, primo	-42.558.079	-44.035.343
Årets regulering, afkastrelateret	-1.618.812	-343.036
Årets regulering, kursrelateret	-1.756.854	1.820.300
Regulering til dagsværdi, ultimo	-45.933.745	-42.558.079
Dagsværdi, ultimo	35.835.558	39.211.224
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.180.000	4.360.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	491.710	491.710
Afkastkrav	6-14,80%	6-13,58%
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%	34.893.529	38.166.696
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	36.840.700	40.325.056
Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten, lejers bonitet samt faktiske handler på ejendomsmarkedet.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	2.600	2.500
Moms, DK	17.804	19.944
Andre tilgodehavender	4.861	4.861
Tilgodehavender i alt	25.265	27.305

NOTER

	<u>2025</u> <u>dkk</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	41.063.613	44.052.179
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.714.114	3.984.423
Kursregulering, primo	-8.218.669	-10.515.696
Årets kursregulering	-1.003.475	2.297.027
Kursregulering, ultimo	-9.222.144	-8.218.669
Kursværdi, ultimo	31.841.469	35.833.510
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	15.541.869	20.178.046
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.597.472	13.224.465
Langfristet del i alt	29.139.341	33.402.511
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.702.128	2.430.999
Lånets løbetid er til 29. juni 2031, og renten er fast 5,70% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med UK Supermarkets II Komplementar ApS	204.886	200.155
Skyldig moms, UK	200.823	210.669
Skyldige renter	10.083	11.347
Skyldige omkostninger	96.512	97.213
Anden gæld i alt	512.304	519.384

NOTER

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 35.836 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 31.841.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.