

K/S Bradford

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

Årsrapport for 2022

(20. regnskabsår)

CVR-nr.: 27421105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. marts 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Bradford.

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

Bestyrelse:

Jens Winther (formand)

Kristian Busk Sørensen

Henrik Brieghel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Bradford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bradford for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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 1. marts 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bradford c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27421105 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Bradford Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jens Winther (formand) Kristian Busk Sørensen Henrik Brieghel
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 Otley Road, Shipley, Bradford, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 940.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -3.163.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -2.223.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 20.609. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) 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.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Lånet hos Octopus Adm. Services Financial Ltd. er refinansieret på et nyt 5 årig lån hos OakNorth Bank primo 2023.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er udover ovennævnte ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Bradford for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

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

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022 DKK</u>	<u>2021 DKK</u>
Lejeindtægter	2	3.090.164	2.941.477
Driftsomkostninger	3	<u>-394.901</u>	<u>-281.753</u>
Driftsresultat		2.695.263	2.659.724
Administrationsomkostninger	3	<u>-269.825</u>	<u>-205.999</u>
Resultat før finansielle poster		2.425.438	2.453.725
Finansielle indtægter	4	263.861	297.013
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.749.578</u>	<u>-1.711.354</u>
Resultat før værdiregulering		939.721	1.039.384
Værdireguleringer	6	<u>-3.162.606</u>	<u>1.573.874</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.222.885</u>	<u>2.613.258</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.222.885</u>	<u>2.613.258</u>
		<u>-2.222.885</u>	<u>2.613.258</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>43.690.606</u>	<u>48.269.120</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>43.690.606</u>	<u>48.269.120</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>43.690.606</u>	<u>48.269.120</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>4.379.008</u>	<u>4.361.418</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.379.008</u>	<u>4.361.418</u>
Likvide beholdninger		<u>507.535</u>	<u>617.110</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.886.543</u>	<u>4.978.528</u>
AKTIVER I ALT		<u>48.577.149</u>	<u>53.247.648</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.600.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		33.000.000	33.000.000
Overført resultat		<u>-12.390.967</u>	<u>-10.168.082</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>20.609.033</u>	<u>22.831.918</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.	9	0	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		<u>400.000</u>	<u>600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>400.000</u>	<u>600.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial	9	23.928.083	25.871.011
Kortfristet del af kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		101.441	329.287
Anden gæld	10	3.270.288	3.331.899
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>268.304</u>	<u>283.533</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>27.568.116</u>	<u>29.815.730</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.968.116</u>	<u>30.415.730</u>
PASSIVER I ALT		<u>48.577.149</u>	<u>53.247.648</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, primo	33.000.000	33.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, primo	33.000.000	33.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 26.000, primo	2.600.000	2.600.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 26.000, ultimo	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>2.340.000</u>	<u>2.340.000</u>
Pr. anpart	<u>26.000</u>	<u>26.000</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Octopus Adm. Services Financial Ltd. (1. prioritetslångiver) og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 356.000, primo	35.600.000	35.600.000
Ændring i året	<u> 0</u>	<u> 0</u>
100 kommanditanparter á kr. 356.000, ultimo	<u>35.600.000</u>	<u>35.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, primo	33.000.000	33.000.000
Ændring i året	<u> 0</u>	<u> 0</u>
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>2.340.000</u>	<u>2.340.000</u>
Pr. anpart	<u>26.000</u>	<u>26.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-10.168.082	-12.781.340
Overført af årets resultat	<u>-2.222.885</u>	<u>2.613.258</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-12.390.967</u>	<u>-10.168.082</u>
Egenkapital i alt	<u>20.609.033</u>	<u>22.831.918</u>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Lånet hos Octopus Adm. Services Financial Ltd. er refinansieret på et nyt 5 årig lån hos OakNorth Bank primo 2023.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.805.006	2.755.326
Forsikring	<u>285.158</u>	<u>186.151</u>
Lejeindtægter i alt	<u>3.090.164</u>	<u>2.941.477</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Nuffield Health.

Lejen betales kvartalvis forud og udgør p.t. GBP 320.000 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil juni 2040.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	88.888	85.577
Honorar, VAT-agent	3.440	3.490
Forsikring	285.158	186.151
Inspektion af ejendom	6.506	6.535
Engelske ejerregister	<u>10.909</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>394.901</u>	<u>281.753</u>

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	160.321	155.227
Revision, DK	21.000	20.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokathonorar, UK	57.446	0
Diverse omkostninger	6.757	7.062
Administrationsomkostninger i alt	269.825	205.999
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	718	0
Renter, investorer	263.143	297.013
Finansielle indtægter i alt	263.861	297.013
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.	1.385.909	1.426.851
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	34.801	25.701
Renter, bank	0	458
Amortiserede låneomkostninger, jf. note 9	259.553	209.090
Låneomkostninger	0	15.000
Kurstab, valuta	69.315	34.254
Finansielle omkostninger i alt	1.749.578	1.711.354
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.098.657	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.479.857	3.391.760
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.415.908	-1.817.886
Værdireguleringer i alt	-3.162.606	1.573.874

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	70.431.100	70.431.100
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>70.431.100</u>	<u>70.431.100</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>6.304.703</u>	<u>6.304.703</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-22.161.980	-25.553.740
Årets regulering, afkastrelateret	-2.098.657	0
Årets regulering, kursrelateret	<u>-2.479.857</u>	<u>3.391.760</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-26.740.494</u>	<u>-22.161.980</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>43.690.606</u>	<u>48.269.120</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>5.210.878</u>	<u>5.447.736</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	320.000	320.000
Afkastkrav	5,75%	5,50%
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>41.870.164</u>	<u>46.170.463</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>45.676.543</u>	<u>50.567.650</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2022	2021
	DKK	DKK
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende Bradford Komplementar ApS	1.055.905	1.055.905
Hensat til tab Bradford Komplementar ApS	-1.055.905	-1.055.905
Tilgodehavende gældsbreve	4.355.797	4.358.654
Tilgodehavende moms, DK	20.595	0
Andre tilgodehavender	<u>2.616</u>	<u>2.764</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>4.379.008</u>	<u>4.361.418</u>
Af andre tilgodehavender forfalder kr. 4.233.050 efter 1 år.		

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
9 Prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.857.129	2.933.613
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.215.889	23.837.362
Kursregulering, primo	2.155.618	337.732
Årets kursregulering	-1.415.908	1.817.886
Kursregulering, ultimo	739.710	2.155.618
Kursværdi, ultimo	23.955.599	25.992.980
Amortiserede låneomkostninger, primo	-121.969	-331.059
Tilgang i året	-165.100	0
Årets amortisering af låneomkostninger	259.553	209.090
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-27.516	-121.969
Prioritetsgæld, ultimo	23.928.083	25.871.011
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.928.083	25.871.011
Lånets løbetid er til 30. januar 2023, og renten er fast 5,50% 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.		
	2022	2021
	DKK	DKK
10 Anden gæld		
Gæld til kommanditister	3.135.972	3.135.972
Skyldige renter	92.791	101.327
Skyldig moms, DK	0	5.597
Skyldig moms, UK	16.625	62.388
Skyldige omkostninger	24.900	26.615
Anden gæld i alt	3.270.288	3.331.899
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

NOTER

12 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 43.691 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, hvad der fremgår af årsrapport og noter.