

K/S Bradford

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

Årsrapport for 2023

(21. regnskabsår)

CVR-nr.: 27421105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2024

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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 30. januar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 30. januar 2024

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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -996.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 95.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -902.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 19.707. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 356.000 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

Lånet hos Octopus Adm. Services Financial Ltd. er refinansieret med et nyt 5-årigt lån hos OakNorth Bank i juni 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 2023 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 balancen, 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 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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)

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 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.

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 egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023 DKK</u>	<u>2022 DKK</u>
Lejeindtægter	2	3.051.972	3.090.164
Driftsomkostninger	3	<u>-419.793</u>	<u>-394.901</u>
Driftsresultat		2.632.179	2.695.263
Administrationsomkostninger	3	<u>-221.375</u>	<u>-269.825</u>
Resultat før finansielle poster		2.410.804	2.425.438
Finansielle indtægter	4	249.444	263.861
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.656.692</u>	<u>-1.749.578</u>
Resultat før værdiregulering		-996.444	939.721
Værdireguleringer	6	<u>94.575</u>	<u>-3.162.606</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-901.869</u>	<u>-2.222.885</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-901.869</u>	<u>-2.222.885</u>
		<u>-901.869</u>	<u>-2.222.885</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>42.825.968</u>	<u>43.690.606</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>42.825.968</u>	<u>43.690.606</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>42.825.968</u>	<u>43.690.606</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>4.112.256</u>	<u>4.379.008</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.112.256</u>	<u>4.379.008</u>
Likvide beholdninger		<u>455.025</u>	<u>507.535</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.567.281</u>	<u>4.886.543</u>
AKTIVER I ALT		<u>47.393.249</u>	<u>48.577.149</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.600.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		33.000.000	33.000.000
Overført resultat		<u>-13.292.836</u>	<u>-12.390.967</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>19.707.164</u>	<u>20.609.033</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.	9	0	0
Prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	10	23.992.110	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		<u>0</u>	<u>400.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>23.992.110</u>	<u>400.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial	9	0	23.928.083
Kortfristet del af prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	10	118.992	0
Kortfristet del af kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		0	101.441
Anden gæld	11	3.300.554	3.270.288
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>274.429</u>	<u>268.304</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.693.975</u>	<u>27.568.116</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.686.085</u>	<u>27.968.116</u>
PASSIVER I ALT		<u>47.393.249</u>	<u>48.577.149</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
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, 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, 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 OakNorth Bank plc (1. prioritetslångiver) og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
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, 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>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-12.390.967	-10.168.082
Overført af årets resultat	<u>-901.869</u>	<u>-2.222.885</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-13.292.836</u>	<u>-12.390.967</u>
Egenkapital i alt	<u>19.707.164</u>	<u>20.609.033</u>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 356.000 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.

	2023	2022
	DKK	DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.731.720	2.805.006
Forsikring	<u>320.252</u>	<u>285.158</u>
Lejeindtægter i alt	<u>3.051.972</u>	<u>3.090.164</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.

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	89.574	88.888
Honorar, VAT-agent	3.444	3.440
Forsikring	320.252	285.158
Inspektion af ejendom	6.523	6.506
Engelske ejerregister	<u>0</u>	<u>10.909</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>419.793</u>	<u>394.901</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	168.337	160.321
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokathonorar, UK	0	57.446
Diverse omkostninger	7.092	6.757
Administrationsomkostninger i alt	221.375	269.825
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	4.151	718
Renter, investorer	245.293	263.143
Finansielle indtægter i alt	249.444	263.861
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	1.444.427	0
Renter, prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.	566.670	1.385.909
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	11.973	34.801
Amortiserede låneomkostninger, jf. note 9	27.517	259.553
Amortiserede låneomkostninger, jf. note 10	95.505	0
Låneomkostninger	32.961	0
Kurstab, valuta	1.477.639	69.315
Finansielle omkostninger i alt	3.656.692	1.749.578
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.820.443	-2.098.657
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	955.805	-2.479.857
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	739.710	1.415.908
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	219.503	0
Værdireguleringer i alt	94.575	-3.162.606

NOTER

	2023	2022
	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	-26.740.494	-22.161.980
Årets regulering, afkastrelateret	-1.820.443	-2.098.657
Årets regulering, kursrelateret	<u>955.805</u>	<u>-2.479.857</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-27.605.132</u>	<u>-26.740.494</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>42.825.968</u>	<u>43.690.606</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.993.758</u>	<u>5.210.878</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	320.000	320.000
Afkastkrav	6,00%	5,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>41.112.929</u>	<u>41.870.164</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>44.687.967</u>	<u>45.676.543</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2023	2022
	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	4.018.250	4.355.797
Tilgodehavende moms, DK	21.047	20.595
Tilgodehavende moms, UK	26.439	0
Depositum OakNorth Bank	43.844	0
Andre tilgodehavender	<u>2.676</u>	<u>2.616</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>4.112.256</u>	<u>4.379.008</u>

Af andre tilgodehavender forfalder kr. 3.934.367 efter 1 år.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
9 Prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>0</u>	<u>2.857.129</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>0</u>	<u>23.215.889</u>
Kursregulering, primo	739.710	2.155.618
Årets kursregulering	<u>-739.710</u>	<u>-1.415.908</u>
Kursregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>739.710</u>
Kursværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>23.955.599</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-27.516	-121.969
Tilgang i året	0	-165.100
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>27.516</u>	<u>259.553</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>0</u>	<u>-27.516</u>
Prioritetsgæld, ultimo	<u>0</u>	<u>23.928.083</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>23.928.083</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, OakNorth Bank plc		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.895.814</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>25.053.717</u>	<u>0</u>
Kursregulering, primo	0	0
Årets kursregulering	<u>-219.503</u>	<u>0</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-219.503</u>	<u>0</u>
Kursværdi, ultimo	<u>24.834.214</u>	<u>0</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Tilgang i året	-818.617	0
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>95.505</u>	<u>0</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-723.112</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, ultimo	<u>24.111.102</u>	<u>0</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>23.992.110</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>23.992.110</u>	<u>0</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>118.992</u>	<u>0</u>

Lånets løbetid er til 6. juni 2028, og renten er variabel og består af en margin på 5,00% p.a. tillagt "Bank of Englands" Base Rate, som pt. udgør 5,25% p.a. Renten kan ikke udgøre mindre end 9,25%.

Ved låneudløb skal der betales et "Exit fee" til banken på 1,25% af lånets hovedstol, svarende til GBP 36.250.

NOTER

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
11 Anden gæld		
Gæld til kommanditister	3.135.972	3.135.972
Skyldige renter	76.714	92.791
Skyldig moms, UK	0	16.625
Skyldige omkostninger	<u>87.868</u>	<u>24.900</u>
Anden gæld i alt	<u>3.300.554</u>	<u>3.270.288</u>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**











Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 42.826 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Jens Winther Bestyrelsesformand 5d3b025a-5167-4b56-b009-16fd39dee1c9 2024-02-06 11:46:59Z	  Kristian Busk Sørensen Bestyrelsesmedlem a3a677fa-c7de-4cbd-b6be-0e1386807da4 2024-02-06 13:17:57Z
  Henrik Brieghel Bestyrelsesmedlem 99c397a1-90e5-4983-b585-eac6eefcde09 2024-02-13 13:56:05Z	  Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-02-13 19:48:06Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-02-14 06:37:19Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-170) KS Bradford.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.