

K/S Stockfield Road

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(19. regnskabsår)

CVR nr. 27465684

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. maj 2022

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 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Stockfield Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

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

København, den 5. maj 2022

I bestyrelsen:

Ulrik Frank Bjerrum (formand)

Kim Abildgaard Stokholm

Per Vorbeck Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Stockfield Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockfield Road for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at 1. prioritetslånet udløber i 2022. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at 1. prioritetsfinansieringen vil blive forlænget i 2022, hvorefter der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

København, den 5. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Stockfield Road
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 27465684
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Stockfield Road Komplementar

Bestyrelse Ulrik Frank Bjerrum (formand)
Kim Abildgaard Stokholm
Per Vorbeck Thomsen

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Stockfield Road/Douglas Road, Acocks Green, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.418.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.082.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.665.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 9.440. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Lejesituation, finansiering og fortsat drift

Covid-19 har haft væsentlig indflydelse på lejers drift af ejendommen. Det er dog lykkedes at få lejer og leje garanten til at indbetale den fulde leje for 2021.

Der har været arbejdet på en udvikling af ejendommen med udlejning til nye lejere ved den nuværende lejekontrakts udløb den 29. september 2022. Dette kunne have haft positiv indvirkning på ejendommens markedsværdi. Den nuværende lejer har imidlertid udnyttet sin ret til at forlænge lejekontrakten med 10 år på uændrede vilkår. En ny lejekontrakt er sendt til lejer, og lejers respons herpå afventes.

Lånet hos Avenir III B.V. udløber den 29. juni 2022. Ledelsen forventer, at lånet vil blive refinansieret i forbindelse med forlængelse af lejekontrakten.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Ejendommens værdi

Der er som følge af usikkerhed vedrørende lejers økonomi og fortsatte drift usikkerhed om ejendommens værdi. Der er i værdiansættelsen af ejendommen taget hensyn til denne usikkerhed.

Restance, kommanditister

En kommanditist er i restance med t.dkk 578 vedrørende indbetaling af indskudskapital. Hertil kommer morarenter og gebyrer. Den pågældende kommanditist er blevet rykket for betaling. Endvidere er den pågældende person blevet anmodet om at afhænde sine anparter, og det forventes nu, at anparterne vil blive tvangsindløst. Restancen er uerholdelig, og der er foretaget fuld hensættelse af tilgodehavendet til tab.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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 Stockfield Road for 2021 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.128.341	3.098.533
Driftsomkostninger	2	-34.150	-32.614
Nettoleje		3.094.191	3.065.919
Administrationsomkostninger	3	-541.040	-307.890
Resultat før finansielle poster m.v.		2.553.151	2.758.029
Finansielle indtægter	4	930.177	71.577
Finansielle omkostninger	5	-1.065.799	-1.157.945
Resultat før værdiregulering		2.417.529	1.671.661
Værdireguleringer	6	-7.082.144	-2.669.571
ÅRETS RESULTAT		-4.664.615	-997.910
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.664.615	-997.910
		-4.664.615	-997.910

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	24.809.119	29.862.634
ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.809.119	29.862.634
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	17.937	451.665
Tilgodehavende leje		0	434.575
Tilgodehavender i alt		17.937	886.240
Likvide beholdninger		1.246.906	2.531.319
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.264.843	3.417.559
AKTIVER I ALT		26.073.962	33.280.193

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 32.655.000.			
Kontant andel af indskudskapital		32.491.681	30.940.000
Overført resultat		-23.051.251	-17.808.386
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.440.430</u>	<u>13.131.614</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	<u>0</u>	<u>13.941.702</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>13.941.702</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	14.996.559	3.409.543
Anden gæld	10	882.322	2.797.334
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>754.651</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.633.532</u>	<u>6.206.877</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.633.532</u>	<u>20.148.579</u>
PASSIVER I ALT		<u>26.073.962</u>	<u>33.280.193</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Lejesituation, finansiering og fortsat drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 110.500, ultimo	30.940.000	30.940.000
Ændring i året	1.715.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
280 kommanditanparter á kr. 116.625, ultimo	32.655.000	30.940.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 110.500, ultimo	30.940.000	30.940.000
Ændring i året	1.551.681	0
	<u> </u>	<u> </u>
280 kommanditanparter á kr. 116.042, ultimo	32.491.681	30.940.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	163.319	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	583	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-17.808.386	-16.810.476
Hensat til tab investorindskud	-578.250	0
Overført af årets resultat	-4.664.615	-997.910
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-23.051.251	-17.808.386
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	9.440.430	13.131.614
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Leje	3.128.341	3.098.533
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	3.128.341	3.098.533
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Mecca Bingo Ltd. Rank Group Gaming Division Ltd. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 367.800 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil september 2022.		
En 10-årig forlængelse af lejekontrakten på samme vilkår som den nuværende er p.t. under udarbejdelse.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	5.086	4.779
Ejendomsadministrationshonorar	29.064	27.835
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	34.150	32.614
	<u> </u>	<u> </u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	143.496	139.996
Advokathonorar, UK	110.081	0
Revision, DK	20.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revisor, UK	15.174	14.734
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikringspræmie	26.981	26.982
Honorar, Asset Management	0	41.090
Honorar, lejevurdering og ombygning	49.058	0
Honorar, Habro UK	152.608	41.203
Diverse omkostninger	5.605	5.848
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	541.040	307.890
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	51	171
Kursgevinst, valuta	930.126	71.406
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	930.177	71.577
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.058.009	1.150.700
Renter, komplementarselskab	5.647	5.478
Renter, kreditinstitutter	2.143	1.767
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.065.799	1.157.945
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-6.796.795	-1.765.492
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.743.280	-1.916.214
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.028.629	1.012.135
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-7.082.144	-2.669.571
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	57.260.030	57.260.030
Købsomkostninger	7.004.880	7.004.880
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	64.264.910	64.264.910
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.405.000	5.405.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-34.402.276	-30.720.570
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-6.796.795	-1.765.492
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.743.280	-1.916.214
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-39.455.791	-34.402.276
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	24.809.119	29.862.634
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.800.000	3.625.074
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	367.800	367.800
Afkastkrav	12,30%	9,50%
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%	24.314.913	29.096.925
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.323.831	30.669.732
	<hr/>	<hr/>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	578.250	434.166
Hensat til tab, investorindskud	-578.250	0
Tilgodehavende moms, DK	17.937	17.499
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	17.937	451.665
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.930.573	22.313.888
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.692.537	2.106.296
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-4.962.643	-3.950.508
Årets kursregulering	2.028.629	-1.012.135
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.934.014	-4.962.643
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	14.996.559	17.351.245
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	13.941.702
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	13.941.702
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	14.996.559	3.409.543
	<hr/>	<hr/>

Lånet hos Avenir III B.V. udløber den 29. juni 2022. Ledelsen forventer, at lånet vil blive refinansieret i forbindelse med forlængelse af lejekontrakten.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Stockfield Road Komplementar	146.846	142.439
Gæld til investorer	0	1.153.600
Skyldige renter	313.373	1.104.348
Skyldig moms, UK	128.554	364.447
Skyldige omkostninger	293.549	32.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	882.322	2.797.334
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 24.809.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Lejesituation, finansiering og fortsat drift

Covid-19 har haft væsentlig indflydelse på lejers drift af ejendommen. Det er dog lykkedes at få lejer og leje garanten til at indbetale den fulde leje for 2021.

Der har været arbejdet på en udvikling af ejendommen med udlejning til nye lejere ved den nuværende lejekontrakts udløb den 29. september 2022. Dette kunne have haft positiv indvirkning på ejendommens markedsværdi. Den nuværende lejer har imidlertid udnyttet sin ret til at forlænge lejekontrakten med 10 år på uændrede vilkår. En ny lejekontrakt er sendt til lejer, og lejers respons herpå afventes.

Lånet hos Avenir III B.V. udløber den 29. juni 2022. Ledelsen forventer, at lånet vil blive refinansieret i forbindelse med forlængelse af lejekontrakten.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.