

K/S Banbury

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

Årsrapport for 2022

(19. regnskabsår)

CVR nr. 27 92 80 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. marts 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 9. marts 2023

I bestyrelsen:

Robert Kristiansen (formand)

Søren Hugaard

Lena Bielefeldt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Banbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banbury for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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 og 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 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 9. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 89 54 68

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Banbury c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 92 80 13
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Banbury Komplementar c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Robert Kristiansen (formand) Søren Haugaard Lena Bielefeldt
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Cherwell Centre, OX16 2BB, Banbury, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 16.225.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 17.665.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.440.

Finansiell rekonstruktion

Selskabet gennemførte i 2022 en finansiell rekonstruktion med Sparekassen Danmark (2. prioritetslångiver). Restruktureringen indebar, at kommanditisterne blev opkrævet den fulde resthæftelse overfor selskabet samt tilførte yderligere kapital, hvorved Sparekassen Danmark indvilgede i at akkordere underbalancen på selskabets lån i DKK.

Selskabets 1. prioritetslån i GBP hos Kestrel Finance I S.a.r.l fortsætter uændret.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 2.652. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuelle førtidsindfrielseomkostninger af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 84 (12,35%) egne anparter i selskabet.

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 Banbury 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. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	7.132.560	7.007.339
Lejeindtægter mv. i alt		7.132.560	7.007.339
Administrationsomkostninger	2	-359.480	-580.627
Resultat før finansielle poster m.v.		6.773.080	6.426.712
Finansielle indtægter	3	14.827.842	752.595
Finansielle omkostninger	4	-5.376.221	-6.247.325
Resultat før værdiregulering		16.224.701	931.982
Værdireguleringer	5	-17.664.989	963.868
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.440.288</u>	<u>1.895.850</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.440.288</u>	<u>1.895.850</u>
		<u>-1.440.288</u>	<u>1.895.850</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	82.267.674	67.782.060
Materielle anlægsaktiver i alt		82.267.674	67.782.060
ANLÆGSAKTIVER I ALT		82.267.674	67.782.060
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	51.059	201.442
Tilgodehavende leje		0	660.912
Andre tilgodehavender	8	27.020	27.150
Tilgodehavender i alt		78.079	889.504
Likvide beholdninger		2.720.194	855.495
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.798.273	1.744.999
AKTIVER I ALT		85.065.947	69.527.059

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 145.594.800.			
Kontant andel af indskudskapital		73.475.470	57.520.318
Overført resultat		-70.822.984	-66.719.666
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.652.486</u>	<u>-9.199.348</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	9	76.961.275	63.762.845
Prioritetsgæld, Sparekassen Danmark	10	0	7.148.674
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>76.961.275</u>	<u>70.911.519</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	9	2.368.681	2.440.665
Prioritetsgæld, Sparekassen Danmark	10	0	750.000
Kassekredit, Sparekassen Danmark		0	1.256.374
Anden gæld	11	1.664.225	2.194.862
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.419.280	1.172.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.452.186</u>	<u>7.814.888</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>82.413.461</u>	<u>78.726.407</u>
PASSIVER I ALT		<u>85.065.947</u>	<u>69.527.059</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	68.000.000	68.000.000
Ændring i året	6.300.200	0
	<u> </u>	<u> </u>
680 kommanditanparter á kr. 109.265, ultimo	74.300.200	68.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 84.589, primo	57.520.318	54.620.314
Ændring i året	15.955.152	2.900.004
	<u> </u>	<u> </u>
680 kommanditanparter á kr. 108.052, ultimo	73.475.470	57.520.318
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte og tilbagetagne anparter	824.730	10.479.682
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, misligholdte og tilbagetagne anparter	150.392	1.294.549
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte og tilbagetagne anparter	674.338	9.185.133
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. kommanditanpart	1.213	15.411
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 102.340, primo	69.591.200	64.940.000
Ændring i året	1.703.400	4.651.200
	<u> </u>	<u> </u>
680 kommanditanparter á kr. 104.845, ultimo	71.294.600	69.591.200
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte og tilbagetagne anparter	71.294.600	69.591.200
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, misligholdte og tilbagetagne anparter	13.000.780	8.596.560
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte og tilbagetagne anparter	58.293.820	60.994.640
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. kommanditanpart	104.845	102.340
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.a.r.l ("1. prioritetslångiver") og Sparekassen Danmark ("tidligere 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter, primo	137.591.200	132.940.000
Ændring i året	8.003.600	4.651.200
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	145.594.800	137.591.200
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter, primo	57.520.318	54.620.314
Ændring i året	15.955.152	2.900.004
	<hr/>	<hr/>
680 kommanditanparter, ultimo	73.475.470	57.520.318
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før misligholdte og tilbagetagne anparter	72.119.330	80.070.882
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, misligholdte og tilbagetagne anparter	13.151.172	9.891.109
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte og tilbagetagne anparter	58.968.158	70.179.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. kommanditanpart	106.058	117.751
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-66.719.666	-68.000.000
Overført af årets resultat	-1.440.288	1.895.850
Hensat til tab, misligholdte anparter og tilbagetagne anparter	-2.663.030	-615.516
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-70.822.984	-66.719.666
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	2.652.486	-9.199.348
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 84 (12,35%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	6.984.574	7.013.456
Service charge	139.283	-6.117
Forsikring, egen andel tidligere lejer	8.703	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	7.132.560	7.007.339
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 3 lejere.</p> <p>Selskabets ejendom er udlejet til 3 lejere på forskellige vilkår. Hovedlejeren er CDS (Superstore International Limited), hvis leje p.t. udgør gbp 573.539 p.a., svarende til ca. 71% af den samlede leje på p.t. gbp 808.539 p.a.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.164	217.200
Ejendomsadministrationshonorar	85.984	114.428
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.899	15.263
Advokathonorar	25.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	48.211
Rejseomkostninger	15.682	9.843
Omkostninger, Asset Management	17.163	114.758
Ejendomsvurdering	0	21.615
Engelsk ejerregister	10.949	0
Overdragelse af anparter	25.000	0
Forsikringsvurdering	4.677	0
Diverse omkostninger	17.925	11.272
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	359.480	580.627
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	560	35
Renter, investorer	-9.539	0
Nedskrivning af lån, Sparekassen Danmark	14.183.268	0
Kursgevinst, valuta	653.553	752.560
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	14.827.842	752.595
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	4.928.368	5.208.001
Renter, prioritetsgæld, Sparekassen Danmark	407.069	887.736
Renter, kassekredit, Sparekassen Danmark	7.506	129.377
Låneomkostninger, Sparekassen Danmark	0	5.000
Renter, kreditinstitutter	12.333	0
Renter, komplementarselskab	18.206	17.211
Renter, øvrige	2.739	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	5.376.221	6.247.325
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	19.155.086	-9.061.580
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-4.669.472	4.762.890
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 9	-20.069.840	7.192.234
Regulering prio.gæld, kursrelateret, jf. note 9	3.945.092	-5.444.667
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 10	-13.826.581	3.083.641
Regulering kassekredit, markedsværdirelateret	-2.199.274	431.350
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-17.664.989	963.868
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	163.712.617	163.712.617
Købsomkostninger	18.889.917	18.889.917
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	182.602.534	182.602.534
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	15.040.480	15.040.480
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-114.820.474	-110.521.784
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	19.155.086	-9.061.580
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-4.669.472	4.762.890
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-100.334.860	-114.820.474
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	82.267.674	67.782.060
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.811.876	7.650.000
	<hr/>	<hr/>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model i 2022:

Nettolejeindtægt, GBP	808.539
Afkastkrav	7,25-12%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	78.057.927
	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	82.394.478
	<hr/>

Den bogførte værdi af ejendommen i 2021 var baseret på en vurdering fra ekstern mægler.

7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	57.520.318	54.620.314
Forhøjelse af kontant indskudskapital	15.955.152	2.900.004
Indbetalt, ultimo	-69.374.634	-55.932.128
Hensættelser, egne og misligholdte anparter	-4.049.777	-1.386.748
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	51.059	201.442
	<hr/>	<hr/>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte og tilbagetagne anparter.

Af tilgodehavendet på t.dkk 51 udestår der p.t. t.dkk 10 fra to investorer, der vedrører raten pr. 31. december 2022, og t.dkk 2 vedrørende tidligere rater fra én investor.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 22 (2021 t.dkk 71). Der er i året opkrævet t.dkk 5.959 og indbetalt t.dkk 6.008.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	27.020	27.150
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	27.020	27.150
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	99.923.185	102.921.487
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.180.066	9.455.524
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-36.717.977	-34.970.410
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret (resultatopg.)	20.069.840	-7.192.234
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-3.945.092	5.444.667
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-20.593.229	-36.717.977
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	79.329.956	66.203.510
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	65.921.495	52.778.532
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	11.039.780	10.984.313
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	76.961.275	63.762.845
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.368.681	2.440.665
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31.12.2022 kr. 76.970.265. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Kestrel Finance I S.a.r.l anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Lånets løbetid er til 15. juli 2028, og renten er fast 6,07% 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.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Sparekassen Danmark		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	4.148.674
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	7.148.674
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	750.000
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning ApS Banbury Komplementar	260.956	246.696
Skyldige renter	973.353	1.093.938
Skyldig moms, UK	369.507	575.209
Skyldig service charge	32.507	252.819
Skyldige omkostninger	27.902	26.200
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.664.225	2.194.862
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Kestrel Finance I S.a.r.l er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 82.268.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.