

K/S Clapham

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

Årsrapport for 2022

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29203156

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. januar 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	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 24. januar 2023

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Mads Roikjer

Henrik Duhn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Clapham

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Clapham 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 interessentskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 6 om usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendommen, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og de anlagte skøn.

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 fejlinformation, 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 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.

Hørsholm, den 24. januar 2023

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Clapham c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr: 29203156 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Komplementar	Clapham Komplementar ApS c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jesper Tullin (formand) Mads Roikjer Henrik Duhn
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lavender Hill, Clapham, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.895.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 11.334.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 9.439.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 19.051. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udlejningen forløber planmæssigt.

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 fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten, lejers bonitet samt faktiske handler på ejendomsmarkedet.

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 Clapham for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 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.

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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

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

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

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

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 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	10.244.077	10.067.148
Lejeindtægter i alt		10.244.077	10.067.148
Administrationsomkostninger	2	-398.950	-473.272
Resultat før finansielle poster m.v.		9.845.127	9.593.876
Finansielle indtægter	3	591.028	615.135
Finansielle omkostninger	4	-8.541.016	-8.765.273
Resultat før værdiregulering		1.895.139	1.443.738
Værdireguleringer	5	-11.334.472	1.887.088
ÅRETS RESULTAT		-9.439.333	3.330.826
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.439.333	3.330.826
		-9.439.333	3.330.826

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>176.452.825</u>	<u>195.791.608</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>176.452.825</u>	<u>195.791.608</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>176.452.825</u>	<u>195.791.608</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>24.821</u>	<u>23.201</u>
Tilgodehavender i alt		<u>24.821</u>	<u>23.201</u>
Likvide beholdninger		<u>3.195.212</u>	<u>3.415.511</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.220.033</u>	<u>3.438.712</u>
AKTIVER I ALT		<u>179.672.858</u>	<u>199.230.320</u>

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. 168.802.500.			
Kontant andel af indskudskapital		87.772.286	85.112.287
Overført resultat		-68.721.393	-58.617.060
EGENKAPITAL I ALT		<u>19.050.893</u>	<u>26.495.227</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	147.855.964	158.333.160
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	4.707.500	6.052.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>152.563.464</u>	<u>164.385.660</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	1.972.980	1.977.832
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	1.345.000	1.345.000
Anden gæld	10	2.459.471	2.616.080
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.281.050	2.410.521
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.058.501</u>	<u>8.349.433</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>160.621.965</u>	<u>172.735.093</u>
PASSIVER I ALT		<u>179.672.858</u>	<u>199.230.320</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.257.500, ultimo	90.300.000	90.300.000
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.127.807, primo	85.112.287	82.382.287
Ændring i året	2.659.999	2.730.000
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.194.307, ultimo	87.772.286	85.112.287
Resthæftelse i alt	2.527.714	5.187.713
Pr. A- og B-kommanditanpart	63.193	129.693
Ny Indskudskapital udgør:		
11 kommanditanparter á kr. 1.692.500, primo	18.617.500	18.617.500
Ændring i året	0	0
11 A-kommanditanparter á kr. 1.692.500, ultimo	18.617.500	18.617.500
29 kommanditanparter á kr. 1.692.500, primo	49.082.500	49.082.500
Ændring i året	10.802.500	0
29 B-kommanditanparter á kr. 2.065.000, ultimo	59.885.000	49.082.500
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	78.502.500	67.700.000
Pr. A-kommanditanpart	1.692.500	1.692.500
Pr. B-kommanditanpart	2.065.000	1.692.500

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter, primo	158.000.000	158.000.000
Ændring i året	10.802.500	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 A- og B-kommanditanparter, ultimo	168.802.500	158.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.127.807, primo	85.112.287	82.382.287
Ændring i året	2.659.999	2.730.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.194.307, ultimo	87.772.286	85.112.287
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	81.030.214	72.887.713
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A-kommanditanpart	1.755.693	1.822.193
Pr. B-kommanditanpart	2.128.193	1.822.193
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-58.617.060	-61.211.964
Overført af årets resultat	-9.439.333	3.330.826
Hensat til tab, anparter ejet af Clapham Komplementar ApS	-665.000	-735.922
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-68.721.393	-58.617.060
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	19.050.893	26.495.227
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	10.244.077	10.067.148
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury's Supermarkets Limited.		
Lejen udgør p.t. GBP 1.180.000 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2034.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	192.568	185.251
Ejendomsadministrationshonorar	126.410	128.636
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.591	19.704
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	0	99.927
Energy Performance Certificate	7.558	0
Engelsk ejerregister	10.948	0
Diverse omkostninger	7.838	5.717
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	398.950	473.272
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	464	78
Renter, investorer	837	915
Kursgevinst, valuta	589.727	614.142
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	591.028	615.135
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	8.238.933	8.432.764
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	298.980	328.099
Renter, kreditinstitutter	3.103	4.410
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	8.541.016	8.765.273
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.323.409	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-10.015.374	13.757.828
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	8.004.311	-11.870.740
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-11.334.472	1.887.088
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	287.209.912	287.209.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	25.875.000	25.875.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-91.418.304	-105.176.132
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-9.323.409	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-10.015.374	13.757.828
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-110.757.087	-91.418.304
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	176.452.825	195.791.608
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, GBP, ultimo	21.045.122	22.097.378
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.180.000	1.180.000
Afkastkrav	5,25%	5,00%
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%	168.432.242	186.468.198
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	185.275.466	206.096.429
	<u> </u>	<u> </u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten, lejers bonitet samt faktiske handler på ejendomsmarkedet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	24.821	23.201
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	24.821	23.201
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	198.352.471	200.830.208
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	17.869.753	18.092.975
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-40.519.216	-52.389.956
Årets kursregulering	-8.004.311	11.870.740
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-48.523.527	-40.519.216
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	149.828.944	160.310.992
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	138.835.872	149.290.882
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.020.092	9.042.278
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	147.855.964	158.333.160
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.972.980	1.977.832
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til januar 2034, og renten er fast til 5,31% 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/>
9 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	672.500
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.707.500	5.380.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	4.707.500	6.052.500
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.345.000	1.345.000
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Skyldige renter	1.821.129	1.946.694
Skyldig moms, UK	484.842	515.786
Skyldige omkostninger	153.500	153.600
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.459.471	2.616.080
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 176.453 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 149.829. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 6.053.		
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.		