

K/S Clapham

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

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29203156

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. januar 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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 26. januar 2022

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 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.

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 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.

Hørsholm, den 26. januar 2022

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 2021
Komplementar	Clapham Komplementar ApS
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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.444.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.887.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.331.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 26.495. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udlejningen forløber planmæssigt.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Den øjeblikkelige situation giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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.

Det er ledelsens opfattelse, at der, som følge af den øjeblikkelige Covid-19 pandemi situation, er en vis usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse, særligt da antallet af faktiske handler er begrænset. Det er dog endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger heraf.

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 2021 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 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 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	10.067.148	10.053.508
Lejeindtægter i alt		10.067.148	10.053.508
Administrationsomkostninger	2	-473.272	-367.426
Resultat før finansielle poster m.v.		9.593.876	9.686.082
Finansielle indtægter	3	615.135	415.843
Finansielle omkostninger	4	-8.765.273	-8.509.832
Resultat før værdiregulering		1.443.738	1.592.093
Værdireguleringer	5	1.887.088	-27.919.075
ÅRETS RESULTAT		3.330.826	-26.326.982
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.330.826	-26.326.982
		3.330.826	-26.326.982

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	6	<u>195.791.608</u>	<u>182.033.780</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>195.791.608</u>	<u>182.033.780</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>195.791.608</u>	<u>182.033.780</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>23.201</u>	<u>23.112</u>
Tilgodehavender i alt		<u>23.201</u>	<u>23.112</u>
Likvide beholdninger		<u>3.415.511</u>	<u>3.834.213</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.438.712</u>	<u>3.857.325</u>
AKTIVER I ALT		<u>199.230.320</u>	<u>185.891.105</u>

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. 158.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		85.112.287	82.382.287
Overført resultat		-58.617.060	-61.211.964
EGENKAPITAL I ALT		<u>26.495.227</u>	<u>21.170.323</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	158.333.160	149.046.307
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	6.052.500	7.397.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>164.385.660</u>	<u>156.443.807</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	1.977.832	1.744.368
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	1.345.000	1.345.000
Anden gæld	10	2.616.080	2.946.468
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.410.521	2.241.139
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.349.433</u>	<u>8.276.975</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>172.735.093</u>	<u>164.720.782</u>
PASSIVER I ALT		<u>199.230.320</u>	<u>185.891.105</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.257.500, ultimo	90.300.000	90.300.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.059.557, primo	82.382.287	79.592.287
Ændring i året	2.730.000	2.790.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 2.127.807, ultimo	85.112.287	82.382.287
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	5.187.713	7.917.713
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	129.693	197.943
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.692.500, primo	67.700.000	51.700.000
Ændring i året	0	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 1.692.500, ultimo	67.700.000	67.700.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	67.700.000	67.700.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.692.500	1.692.500
	<hr/>	<hr/>
<p>For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.</p>		
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 3.950.000, primo	158.000.000	142.000.000
Ændring i året	0	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 3.950.000, ultimo	158.000.000	158.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.059.557, primo	82.382.287	79.592.287
Ændring i året	2.730.000	2.790.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 2.127.807, ultimo	85.112.287	82.382.287
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	72.887.713	75.617.713
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.822.193	1.890.443
	<hr/>	<hr/>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-61.211.964	-34.187.482
Overført af årets resultat	3.330.826	-26.326.982
Hensat til tab, anpartar ejet af Clapham Komplementar ApS	-735.922	-697.500
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-58.617.060	-61.211.964
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	26.495.227	21.170.323
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	10.067.148	10.053.508
	<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	185.251	184.894
Ejendomsadministrationshonorar	128.636	121.328
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.704	20.312
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	99.927	0
Diverse omkostninger	5.717	6.855
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	473.272	367.426
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	78	783
Renter, investorer	915	474
Kursgevinst, valuta	614.142	414.586
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	615.135	415.843
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	8.432.764	8.108.585
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	328.099	396.353
Renter, kreditinstitutter	4.410	4.894
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	8.765.273	8.509.832
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-25.445.546
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	13.757.828	-11.680.674
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-11.870.740	9.207.145
	<u>1.887.088</u>	<u>-27.919.075</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	287.209.912	287.209.912
Anskaffessum, ultimo, GBP	25.875.000	25.875.000
Regulering til dagsværdi, primo	-105.176.132	-68.049.912
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-25.445.546
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	13.757.828	-11.680.674
Regulering til dagsværdi, ultimo	-91.418.304	-105.176.132
	<u>195.791.608</u>	<u>182.033.780</u>
Dagsværdi, ultimo	22.097.378	22.097.378

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.180.000	1.180.000
Afkastkrav	5,00%	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%	186.468.198	173.365.505
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	206.096.429	191.614.505

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.

Det er ledelsens opfattelse, at der, som følge af den øjeblikkelige Covid-19 pandemi situation, er en vis usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse, særligt da antallet af faktiske handler er begrænset. Det er dog endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger heraf.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	23.201	23.112
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	23.201	23.112
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	200.830.208	203.180.631
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	18.092.975	18.304.726
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-52.389.956	-43.182.811
Årets kursregulering	11.870.740	-9.207.145
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-40.519.216	-52.389.956
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	160.310.992	150.790.675
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	149.290.882	141.071.385
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.042.278	7.974.922
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	158.333.160	149.046.307
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.977.832	1.744.368
	<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

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	672.500	2.017.500
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.380.000	5.380.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.052.500	7.397.500
	<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	1.946.694	1.833.470
Skyldig moms, UK	515.786	959.498
Skyldige omkostninger	153.600	153.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.616.080	2.946.468
	<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 195.792 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 160.311. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 7.398.		
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.		