

K/S Clapham

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

Årsrapport for 2023

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29203156

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

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 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 23. januar 2024

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 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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.

Frederiksværk, den 23. januar 2024

Nærrevision A/S

Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR-nr.: 17524305

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 2023

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 Nærrevision A/S
Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1A
3300 Frederiksværk
CVR-nr.: 17524305

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.816.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 8.190.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.374.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 14.651. 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. Der knytter sig naturligt usikkerhed til disse skøn og dermed ejendommens værdi.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

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

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.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	10.075.574	10.244.077
Lejeindtægter i alt		10.075.574	10.244.077
Administrationsomkostninger	2	-393.144	-398.950
Resultat før finansielle poster m.v.		9.682.430	9.845.127
Finansielle indtægter	3	636.713	591.028
Finansielle omkostninger	4	-8.503.516	-8.541.016
Resultat før værdiregulering		1.815.627	1.895.139
Værdireguleringer	5	-8.189.835	-11.334.472
ÅRETS RESULTAT		-6.374.208	-9.439.333
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.374.208	-9.439.333
		-6.374.208	-9.439.333

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	172.277.190	176.452.825
Materielle anlægsaktiver i alt		172.277.190	176.452.825
ANLÆGSAKTIVER I ALT		172.277.190	176.452.825
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	25.280	24.821
Tilgodehavender i alt		25.280	24.821
Likvide beholdninger		3.128.276	3.195.212
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.153.556	3.220.033
AKTIVER I ALT		175.430.746	179.672.858

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 178.227.500.			
Kontant andel af indskudskapital		90.505.616	87.772.286
Overført resultat		-75.855.079	-68.721.393
EGENKAPITAL I ALT		<u>14.650.537</u>	<u>19.050.893</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	149.103.867	147.855.964
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	3.362.500	4.707.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>152.466.367</u>	<u>152.563.464</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	2.127.328	1.972.980
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	9	1.345.000	1.345.000
Anden gæld	10	2.508.393	2.459.471
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.333.121	2.281.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.313.842</u>	<u>8.058.501</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>160.780.209</u>	<u>160.621.965</u>
PASSIVER I ALT		<u>175.430.746</u>	<u>179.672.858</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.257.500, primo	90.300.000	90.300.000
Ændring i året	5.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.395.000, ultimo	95.800.000	90.300.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.194.307, primo	87.772.286	85.112.287
Ændring i året	2.733.330	2.659.999
	<hr/>	<hr/>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.262.640, ultimo	90.505.616	87.772.286
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	5.294.384	2.527.714
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-kommanditanpart	132.360	63.193
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
11 kommanditanparter á kr. 1.692.500, primo	18.617.500	18.617.500
Ændring i året	-1.512.500	0
	<hr/>	<hr/>
11 A-kommanditanparter á kr. 1.555.000, ultimo	17.105.000	18.617.500
	<hr/>	<hr/>
29 kommanditanparter á kr. 2.065.000, primo	59.885.000	49.082.500
Ændring i året	5.437.500	10.802.500
	<hr/>	<hr/>
29 B-kommanditanparter á kr. 2.252.500, ultimo	65.322.500	59.885.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	82.427.500	78.502.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-kommanditanpart	1.555.000	1.692.500
Pr. B-kommanditanpart	2.252.500	2.065.000
	<hr/>	<hr/>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter, primo	168.802.500	158.000.000
Ændring i året	<u>9.425.000</u>	<u>10.802.500</u>
40 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>178.227.500</u>	<u>168.802.500</u>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.194.307, primo	87.772.286	85.112.287
Ændring i året	<u>2.733.330</u>	<u>2.659.999</u>
40 A- og B-kommanditanparter á kr. 2.262.640, ultimo	<u>90.505.616</u>	<u>87.772.286</u>
Resthæftelse i alt	<u>87.721.884</u>	<u>81.030.214</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>1.687.360</u>	<u>1.755.693</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>2.384.860</u>	<u>2.128.193</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-68.721.393	-58.617.060
Overført af årets resultat	-6.374.208	-9.439.333
Hensat til tab, anparter ejet af Clapham Komplementar ApS	<u>-759.478</u>	<u>-665.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-75.855.079</u>	<u>-68.721.393</u>
Egenkapital i alt	<u>14.650.537</u>	<u>19.050.893</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	10.075.574	10.244.077
	<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	202.197	192.568
Ejendomsadministrationshonorar	126.416	126.410
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.529	19.591
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Energy Performance Certificate	0	7.558
Engelsk ejerregister	0	10.948
Diverse omkostninger	9.965	7.838
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	393.144	398.950
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	6.170	464
Renter, investorer	0	837
Kursgevinst, valuta	630.543	589.727
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	636.713	591.028
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	8.102.755	8.238.933
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	400.761	298.980
Renter, kreditinstitutter	0	3.103
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	8.503.516	8.541.016
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-8.020.579	-9.323.409
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.844.944	-10.015.374
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-4.014.200	8.004.311
Værdireguleringer i alt	-8.189.835	-11.334.472
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	287.209.912	287.209.912
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	25.875.000	25.875.000
Regulering til dagsværdi, primo	-110.757.087	-91.418.304
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-8.020.579	-9.323.409
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	3.844.944	-10.015.374
Regulering til dagsværdi, ultimo	-114.932.722	-110.757.087
Dagsværdi, ultimo	172.277.190	176.452.825
Dagsværdi, GBP, ultimo	20.088.526	21.045.122
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.180.000	1.180.000
Afkastkrav	5,50%	5,25%
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%	164.786.877	168.432.242
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	180.480.866	185.275.466

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. Der knytter sig naturligt usikkerhed til disse skøn og dermed ejendommens værdi.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	25.280	24.821
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	25.280	24.821
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	195.740.522	198.352.471
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	17.634.440	17.869.753
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-48.523.527	-40.519.216
Årets kursregulering	4.014.200	-8.004.311
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-44.509.327	-48.523.527
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	151.231.195	149.828.944
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	139.378.123	138.835.872
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.725.744	9.020.092
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	149.103.867	147.855.964
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.127.328	1.972.980
	<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

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.362.500	4.707.500
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.362.500	4.707.500
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.345.000	1.345.000
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Forudbetalt, investorindskud	16.250	0
Skyldige renter	1.839.590	1.821.129
Skyldig moms, UK	499.053	484.842
Skyldige omkostninger	153.500	153.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.508.393	2.459.471
	<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 172.277 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 151.231. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 4.708.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.		

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

Underskrivere

  Mads Roikjer Bestyrelsesmedlem 929d69ea-13cf-4f3d-aac0-da6c9a73bdb0 2024-01-30 12:33:32Z	  Henrik Duhn Bestyrelsesmedlem b0091ce1-ff4f-406e-95ac-8397ddae9e28 2024-01-30 14:21:17Z
  Jesper Tullin Bestyrelsesformand d6ea30a1-2e2e-4e23-89ba-908dd816793b 2024-01-30 16:45:38Z	  Claus Hansen Revisor 36c3e4fa-721d-487e-b518-7ee5f5826bcc 2024-01-31 07:41:19Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-01-31 07:43:40Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FG-5) KS Clapham.pdf

Nærværende dokument



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

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

Sådan verificeres dokumentets ægthed

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