

K/S Warstock

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29769389

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 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 til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2023 for K/S Warstock.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

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

København, den 6. februar 2024

I bestyrelsen:

Bo Kinch Andersen (formand)

Thomas Neergaard Jacobsen

Jeppe Hartmann Berggreen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Warstock

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Warstock 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskabsbrugere 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 6. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Warstock c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29769389 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	Warstock Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Bo Kinch Andersen (formand) Thomas Neergaard Jacobsen Jeppe Hartmann Berggreen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1034-1036 Yardley Wood Road, Warstock, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 964.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.512.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 548.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.644. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 242 i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er udover ovennævnte ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Warstock for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, 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 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 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>dkk</u>	<u>2022</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.792.607	1.844.361
Driftsomkostninger	3	-63.168	-73.506
Nettoleje		1.729.439	1.770.855
Administrationsomkostninger	4	-201.088	-214.973
Resultat før finansielle poster m.v.		1.528.351	1.555.882
Finansielle indtægter	5	263.882	221.890
Finansielle omkostninger	6	-828.325	-889.963
Resultat før værdiregulering		963.908	887.809
Værdireguleringer	7	-1.511.873	-2.111.096
ÅRETS RESULTAT		-547.965	-1.223.287
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-547.965	-1.223.287
		-547.965	-1.223.287

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	8	16.528.899	17.470.272
Materielle anlægsaktiver i alt		16.528.899	17.470.272
ANLÆGSAKTIVER I ALT		16.528.899	17.470.272
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	16.899	20.367
Tilgodehavender i alt		16.899	20.367
Likvide beholdninger		324.730	279.251
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		341.629	299.618
AKTIVER I ALT		16.870.528	17.769.890

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. 24.150.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapitalen		19.290.488	18.400.000
Overført resultat		-15.646.529	-14.982.801
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.643.959</u>	<u>3.417.199</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	11.390.286	12.096.379
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	0	100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>11.390.286</u>	<u>12.196.379</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	981.703	905.746
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	100.000	400.000
Anden gæld	12	347.584	452.654
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		406.996	397.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.836.283</u>	<u>2.156.312</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.226.569</u>	<u>14.352.691</u>
PASSIVER I ALT		<u>16.870.528</u>	<u>17.769.890</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 184, primo	18.400.000	18.400.000
Ændring i året	1.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 197, ultimo	19.700.000	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 184, primo	18.400.000	17.790.488
Ændring i året	890.488	609.512
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 193, ultimo	19.290.488	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	409.512	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	53.237	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	356.275	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	4	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, primo	5.500.000	5.500.000
Ændring i året	-1.050.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 45, ultimo	4.450.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.450.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	578.500	715.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.871.500	4.785.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	45	55
	<hr/>	<hr/>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 239, primo	23.900.000	23.900.000
Ændring i året	250.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 242, ultimo	24.150.000	23.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 184, primo	18.400.000	17.790.488
Ændring i året	890.488	609.512
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 193, ultimo	19.290.488	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	4.859.512	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	631.737	715.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	4.227.775	4.785.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	49	55
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-14.982.801	-13.680.277
Overført af årets resultat	-547.965	-1.223.287
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-115.763	-79.237
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-15.646.529	-14.982.801
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	3.643.959	3.417.199
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 242 i selskabet.

NOTER

1 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 forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2023 dkk	2022 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.767.947	1.819.295
Forsikring	24.660	25.066
Lejeindtægter i alt	1.792.607	1.844.361
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Co-operative Foodstores Ltd. Co-operative Group Ltd garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 205.843 og reguleres fast hvert 5 år med 2,25% p.a. næste gang december 2026. Lejemålet løber indtil 2031.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	24.660	25.066
Inspektion af ejendom	6.461	6.334
Ejendomsadministrationshonorar	32.047	31.159
Engelske ejerregister	0	10.947
Driftsomkostninger i alt	63.168	73.506
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	135.159	128.723
Revision, DK	22.000	21.000
Revisor, UK	20.529	20.473
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	9.181	30.558
Administrationsomkostninger i alt	201.088	214.973

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	699	81
Kursgevinst, valuta	263.183	221.809
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	263.882	221.890
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	785.777	835.911
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	26.535	37.392
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	0	1.523
Renter, komplementarselskab	16.013	15.137
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	828.325	889.963
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.310.271	-1.628.993
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	368.898	-991.604
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-570.500	509.501
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.511.873	-2.111.096
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.255.019	34.255.019
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.086.150	3.086.150
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.784.747	-14.164.150
Årets regulering, afkastrelateret	-1.310.271	-1.628.993
Årets regulering, valutakursrelateret	368.898	-991.604
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-17.726.120	-16.784.747
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	16.528.899	17.470.272
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.927.366	2.083.639
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	205.843	205.843
Afkastkrav	10,00%	9,25%
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%	16.125.755	17.010.528
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	16.952.717	17.955.557
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<hr/>	<hr/>
	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.899	16.886
Tilgodehavende investorindskud	0	3.481
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	16.899	20.367
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Leeds Building Society		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	16.024.953	17.225.589
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.442.646	1.550.733
Kursregulering, primo	-4.223.464	-3.713.963
Årets kursregulering	570.500	-509.501
Kursregulering, ultimo	-3.652.964	-4.223.464
Kursværdi, ultimo	12.371.989	13.002.125
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	6.524.942	7.729.451
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.865.344	4.366.928
Langfristet del i alt	11.390.286	12.096.379
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	981.703	905.746

Lånets løbetid er til 19. december 2031, og renten er fast 6,06% 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.

	2023	2022
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	100.000
Langfristet del i alt	0	100.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	100.000	400.000

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Warstock Komplementar ApS	229.520	216.975
Gæld, kommanditister	0	122.225
Skyldig moms, UK	84.774	80.426
Skyldige omkostninger	33.000	32.000
Skyldige renter	290	1.028
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	347.584	452.654
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.529 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 12.372.











Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 150 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt 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

  Jeppe Hartmann Berggreen Bestyrelsesmedlem afc2400c-de8a-456b-82aa-bced58d1906a 2024-02-12 10:37:42Z	  Thomas Neergaard Jacobsen Bestyrelsesmedlem 139cced1-0ad5-4827-9aed-dcc1f2dfd5a5 2024-02-12 13:32:19Z
  Bo Kinch Andersen Bestyrelsesformand 573d4b07-b330-45cd-81a9-0e2c1d6db8ef 2024-02-13 07:13:25Z	  Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-02-13 07:21:07Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-02-13 07:35:00Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-231) KS Warstock.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.