

## **K/S Warstock**

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

### **Årsrapport for 2022**

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29769389

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

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2022 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 9. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer 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.

#### 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 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.

København, den 9. marts 2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Warstock c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29769389 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Komplementar</b>	Warstock Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Bo Kinch Andersen (formand) Thomas Neergaard Jacobsen Jeppe Hartmann Berggreen
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 888.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.111.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.223.

### Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 3.417. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets

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 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.844.361	1.598.721
Driftsomkostninger	3	-73.506	-64.033
<b>Nettoleje</b>		<b>1.770.855</b>	<b>1.534.688</b>
Administrationsomkostninger	4	-214.973	-185.426
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.555.882</b>	<b>1.349.262</b>
Finansielle indtægter	5	221.890	204.252
Finansielle omkostninger	6	-889.963	-969.281
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>887.809</b>	<b>584.233</b>
Værdireguleringer	7	-2.111.096	-1.461.832
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1.223.287</b>	<b>-877.599</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.223.287	-877.599
		<b>-1.223.287</b>	<b>-877.599</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	17.470.272	20.090.869
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.470.272</u>	<u>20.090.869</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>17.470.272</u>	<u>20.090.869</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	20.367	91.856
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>20.367</u>	<u>91.856</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>279.251</u>	<u>223.437</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>299.618</u>	<u>315.293</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>17.769.890</u>	<u>20.406.162</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 23.900.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapitalen		18.400.000	17.790.488
Overført resultat		-14.982.801	-13.680.277
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>3.417.199</u></b>	<b><u>4.110.211</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	12.096.379	13.739.487
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	100.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.196.379</u></b>	<b><u>14.239.487</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	905.746	901.376
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	400.000	400.000
Anden gæld	12	452.654	334.591
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		397.912	420.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.156.312</u></b>	<b><u>2.056.464</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>14.352.691</u></b>	<b><u>16.295.951</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>17.769.890</u></b>	<b><u>20.406.162</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 184, primo	18.400.000	16.000.000
Ændring i året	0	2.400.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 184, ultimo	18.400.000	18.400.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 178, primo	17.790.488	16.000.000
Ændring i året	609.512	1.790.488
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 184, ultimo	18.400.000	17.790.488
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	609.512
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	0	79.237
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	530.275
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	6
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, primo	5.500.000	7.200.000
Ændring i året	0	-1.700.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	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	5.500.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	715.000	715.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.785.000	4.785.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	55	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**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 239, primo	23.900.000	23.200.000
Ændring i året	0	700.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 239, ultimo	23.900.000	23.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 178, primo	17.790.488	16.000.000
Ændring i året	609.512	1.790.488
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 184, ultimo	18.400.000	17.790.488
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	5.500.000	6.109.512
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	715.000	794.237
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	4.785.000	5.315.275
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	55	61
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-13.680.277	-12.575.177
Overført af årets resultat	-1.223.287	-877.599
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-79.237	-227.501
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-14.982.801	-13.680.277
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.417.199</b>	<b>4.110.211</b>
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter 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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.819.295	1.572.331
Forsikring	25.066	26.390
	<b>1.844.361</b>	<b>1.598.721</b>
<b>Lejeindtægter i alt</b>		
	<b>1.844.361</b>	<b>1.598.721</b>
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.		
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	25.066	26.390
Inspektion af ejendom	6.334	6.645
Ejendomsadministrationshonorar	31.159	30.998
Engelske ejerregister	10.947	0
	<b>73.506</b>	<b>64.033</b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>		
	<b>73.506</b>	<b>64.033</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	128.723	124.633
Revision, DK	21.000	20.500
Revisor, UK	20.473	19.754
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	30.558	6.320
	<b>214.973</b>	<b>185.426</b>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>		
	<b>214.973</b>	<b>185.426</b>



## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	81	9
Renter, Investor	0	0
Kursgevinst, valuta	221.809	204.243
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>221.890</b>	<b>204.252</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	835.911	900.033
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	37.392	54.154
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	1.523	784
Renter, komplementarselskab	15.137	14.310
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>889.963</b>	<b>969.281</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.628.993	-1.614.551
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-991.604	1.411.739
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	509.501	-1.259.020
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-2.111.096</b>	<b>-1.461.832</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
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	-14.164.150	-13.961.338
Årets regulering, afkastrelateret	-1.628.993	-1.614.551
Årets regulering, valutakursrelateret	-991.604	1.411.739
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.784.747	-14.164.150
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>17.470.272</b>	<b>20.090.869</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.083.639	2.267.490
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	205.843	205.843
Afkastkrav	9,25%	8,50%
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%	17.010.528	19.516.844
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	17.955.557	20.699.683
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<hr/>	<hr/>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	16.886	15.579
Tilgodehavende investorindskud	3.481	76.277
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.367</b>	<b>91.856</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Leeds Building Society</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.225.589	18.354.826
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.550.733	1.652.393
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.713.963	-4.972.983
Årets kursregulering	-509.501	1.259.020
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-4.223.464	-3.713.963
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>13.002.125</b>	<b>14.640.863</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.729.451	9.511.424
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.366.928	4.228.063
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.096.379	13.739.487
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	905.746	901.376
	<hr/>	<hr/>

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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	100.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	100.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	400.000
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Warstock Komplementar ApS	216.975	205.119
Gæld, kommanditister	122.225	0
Skyldig moms, UK	80.426	89.173
Skyldige omkostninger	32.000	38.845
Skyldige renter	1.028	1.454
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>452.654</b>	<b>334.591</b>
	<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 17.470 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 13.002.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 750 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.