

K/S Warstock

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

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29769389

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. marts 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 til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2021 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 14. marts 2022

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 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 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 14. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

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 2021 - 31. december 2021

Komplementar Warstock Komplementar ApS

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
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 584.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.462.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 878.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 4.110. 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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 2021 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 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.598.721	1.605.653
Driftsomkostninger	3	-64.033	-57.104
Nettoleje		1.534.688	1.548.549
Administrationsomkostninger	4	-185.426	-182.738
Resultat før finansielle poster m.v.		1.349.262	1.365.811
Finansielle indtægter	5	204.252	154.916
Finansielle omkostninger	6	-969.281	-975.369
Resultat før værdiregulering		584.233	545.358
Værdireguleringer	7	-1.461.832	-2.212.008
ÅRETS RESULTAT		-877.599	-1.666.650
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-877.599	-1.666.650
		-877.599	-1.666.650

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	8	20.090.869	20.293.681
Materielle anlægsaktiver i alt		20.090.869	20.293.681
ANLÆGSAKTIVER I ALT		20.090.869	20.293.681
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	91.856	0
Tilgodehavender i alt		91.856	0
Likvide beholdninger		223.437	233.928
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		315.293	233.928
AKTIVER I ALT		20.406.162	20.527.609

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. 23.900.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapitalen		17.790.488	16.000.000
Overført resultat		-13.680.277	-12.575.177
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.110.211</u>	<u>3.424.823</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	13.739.487	13.611.927
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	500.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.239.487</u>	<u>14.511.927</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	10	901.376	660.966
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	400.000	400.000
Anden gæld	12	334.591	1.180.104
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		420.497	349.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.056.464</u>	<u>2.590.859</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.295.951</u>	<u>17.102.786</u>
PASSIVER I ALT		<u>20.406.162</u>	<u>20.527.609</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, primo	16.000.000	16.000.000
Ændring i året	2.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 184, ultimo	18.400.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, primo	16.000.000	16.000.000
Ændring i året	1.790.488	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 178, ultimo	17.790.488	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	609.512	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	79.237	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	530.275	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	6	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 72, primo	7.200.000	7.200.000
Ændring i året	-1.700.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	7.200.000
	<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	7.200.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	715.000	936.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.785.000	6.264.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	55	72
	<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

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 232, primo	23.200.000	23.200.000
Ændring i året	700.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 239, ultimo	23.900.000	23.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, primo	16.000.000	16.000.000
Ændring i året	1.790.488	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 178, ultimo	17.790.488	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	6.109.512	7.200.000
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	794.237	936.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	5.315.275	6.264.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	61	72
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-12.575.177	-10.908.527
Overført af årets resultat	-877.599	-1.666.650
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-227.501	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-13.680.277	-12.575.177
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	4.110.211	3.424.823
	<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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der taget højde for alle nu kendte faktorer og markedsudviklingen generelt. Det er dog vanskeligt at vurdere om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser Brexit og Covid-19 kan have på den fremadrettede værdi af selskabets investeringsejendom.

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	1.572.331	1.583.258
Forsikring	26.390	22.395
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.598.721	1.605.653
	<hr/>	<hr/>
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	26.390	22.395
Inspektion af ejendom	6.645	6.178
Ejendomsadministrationshonorar	30.998	28.531
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	64.033	57.104
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	124.633	121.593
Revision, DK	20.500	20.000
Revisor, UK	19.754	20.312
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	6.320	6.614
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	185.426	182.738
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	9	56
Renter, Investor	0	-158
Kursgevinst, valuta	204.243	155.018
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	204.252	154.916
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	900.033	885.937
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	54.154	73.438
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	784	2.466
Renter, komplementarselskab	14.310	13.528
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	969.281	975.369
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.614.551	-1.661.224
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.411.739	-1.302.197
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.259.020	751.413
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.461.832	-2.212.008
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.255.019	34.255.019
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.086.150	3.086.150
Regulering til dagsværdi, primo	-13.961.338	-10.997.917
Årets regulering, afkastrelateret	-1.614.551	-1.661.224
Årets regulering, valutakursrelateret	1.411.739	-1.302.197
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.164.150	-13.961.338
Dagsværdi, ultimo	20.090.869	20.293.681
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.267.490	2.463.483

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

Nettolejeindtægt, GBP	205.843	184.170
Afkastkrav	8,50%	7,00%
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%	19.516.844	19.593.899
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	20.699.683	21.045.299

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

	2021	2020
	dkk	dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.579	0
Tilgodehavende investorindskud	76.277	0
Tilgodehavender i alt	91.856	0

På tilgodehavende investorindskud på t.dkk 76 er der indgået betalingsaftale, det forventes indbetalt i først halvår af 2022.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Leeds Building Society		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	18.354.826	19.245.876
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.652.393	1.732.610
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-4.972.983	-4.221.570
Årets kursregulering	1.259.020	-751.413
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-3.713.963	-4.972.983
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	14.640.863	14.272.893
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	9.511.424	9.937.178
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.228.063	3.674.749
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.739.487	13.611.927
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	901.376	660.966
	<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.

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
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	500.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	500.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	400.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Warstock Komplementar ApS	205.119	193.909
Gæld til investorer	0	797.814
Skyldig moms, UK	89.173	148.446
Skyldige omkostninger	38.845	37.878
Skyldige renter	1.454	2.057
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	334.591	1.180.104
	<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 20.091 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 14.641.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 1.350 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.