

# **K/S Huddersfield**

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

## **Årsrapport for 2022**

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 29848203

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. februar 2023

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Huddersfield.

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2023

Bestyrelse:

---

Peter Spangaard Rasmussen (formand)

---

Axel Morgenstjerne

---

Erik Busk Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Huddersfield

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Huddersfield for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 Internationale Ethics Standards Board for Accountant's 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 regler og krav. 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 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.

Kolding, den 7. februar 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Huddersfield c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 29848203 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Huddersfield Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Peter Spangaard Rasmussen (formand) Axel Morgenstjerne Erik Busk Kristensen
<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

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lindley Grange, Ache Street, Lindley, Huddersfield, England.

### Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.347.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 3.899.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.246.

### Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 18.410. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### 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 afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Huddersfield for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

### Finansielle poster

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)****Skat**

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

**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom 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 resultatopførelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	2	2.933.428	2.373.286
Driftsomkostninger	3	<u>-122.165</u>	<u>-84.792</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.811.263</b>	<b>2.288.494</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-213.478</u>	<u>-213.589</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.597.785</b>	<b>2.074.905</b>
Finansielle indtægter	5	85.071	168.255
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.335.715</u>	<u>-1.401.729</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.347.141</b>	<b>841.431</b>
Værdireguleringer	7	<u>3.899.026</u>	<u>820.762</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>5.246.167</u></b>	<b><u>1.662.193</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.246.167</u>	<u>1.662.193</u>
		<b><u>5.246.167</u></b>	<b><u>1.662.193</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	<u>37.888.592</u>	<u>34.957.354</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>37.888.592</b></u>	<u><b>34.957.354</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>37.888.592</b></u>	<u><b>34.957.354</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>41.364</u>	<u>243.583</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>41.364</b></u>	<u><b>243.583</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>813.242</b></u>	<u><b>808.037</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>854.606</b></u>	<u><b>1.051.620</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>38.743.198</b></u>	<u><b>36.008.974</b></u>

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 25.800.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		16.461.483	16.911.483
Overført resultat		<u>1.948.071</u>	<u>-3.298.096</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>18.409.554</u></b>	<b><u>13.613.387</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	10	<u>18.134.131</u>	<u>20.243.941</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.134.131</u></b>	<b><u>20.243.941</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Bank of Scotland	10	1.022.490	950.207
Anden gæld	11	565.766	648.690
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>611.257</u>	<u>552.749</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.199.513</u></b>	<b><u>2.151.646</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>20.333.644</u></b>	<b><u>22.395.587</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>38.743.198</u></b>	<b><u>36.008.974</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 190, ultimo	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 169, primo	16.911.483	17.061.483
Ændring i året	<u>-450.000</u>	<u>-150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 165, ultimo	<u>16.461.483</u>	<u>16.911.483</u>
Resthæftelse, i alt	<u>2.538.517</u>	<u>2.088.517</u>
Pr. anpart	<u>25</u>	<u>21</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 68, primo	6.800.000	6.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>600.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 68, ultimo	<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
Pr. anpart	<u>68</u>	<u>68</u>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 258, primo	25.800.000	25.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>600.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 258, ultimo	<u>25.800.000</u>	<u>25.800.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 169, primo	16.911.483	17.061.483
Ændring i året	<u>-450.000</u>	<u>-150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 165, ultimo	<u>16.461.483</u>	<u>16.911.483</u>
Resthæftelse, i alt	<u>9.338.517</u>	<u>8.888.517</u>
Pr. anpart	<u>93</u>	<u>89</u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-3.298.096	-4.960.289
Overført af årets resultat	<u>5.246.167</u>	<u>1.662.193</u>
Overført resultat, ultimo	<u>1.948.071</u>	<u>-3.298.096</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>18.409.554</b></u>	<u><b>13.613.387</b></u>

## 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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.891.073	2.334.667
Forsikring	42.355	38.619
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.933.428</b>	<b>2.373.286</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med BUPA Care Homes Limited. BUPA Care Services Limited garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 325.766 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2032.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	42.355	38.619
Ejendomsadministrationshonorar	65.850	35.402
Grundleje	886	886
Engelsk ejerregister	13.074	0
Ejendomsvurdering	0	9.885
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>122.165</b>	<b>84.792</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	147.998	143.295
Revision, DK	26.250	25.625
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	15.754	21.850
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.191
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	4.189	3.560
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>213.478</b>	<b>213.589</b>

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	606	26
Renter, investorer, gældsbreve	4.368	20.850
Kursgevinst, valuta	80.097	147.379
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>85.071</b>	<b>168.255</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	1.315.415	1.383.098
Renter, komplementarselskab	18.524	17.512
Renter, bank	1.776	1.119
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.335.715</b>	<b>1.401.729</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	5.081.776	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-2.150.538	2.456.373
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	967.788	-1.635.611
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.899.026</b>	<b>820.762</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	40.209.611	40.209.611
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.030.951	4.030.951
Regulering til dagsværdi, primo	-5.252.257	-7.708.630
Årets regulering, afkastrelateret	5.081.776	0
Årets regulering, kursrelateret	-2.150.538	2.456.373
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.321.019	-5.252.257
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>37.888.592</b>	<b>34.957.354</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.518.885	3.945.347
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	325.766	273.886
Afkastkrav	6,75%	6,50%
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%	36.535.428	33.662.637
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	39.345.846	36.355.648

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

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud, gældsbreve	0	242.495
Tilgodehavende forsikring	41.364	0
Andre tilgodehavender	0	1.088
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>41.364</b>	<b>243.583</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Bank of Scotland</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.284.766	2.392.008
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	22.790.541	23.860.280
Kursregulering, primo	-2.666.132	-4.301.743
Årets kursregulering	-967.788	1.635.611
Kursregulering, ultimo	-3.633.920	-2.666.132
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>19.156.621</b>	<b>21.194.148</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.369.136	15.483.319
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.764.995	4.760.622
Langfristet del i alt	18.134.131	20.243.941
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.022.490	950.207
Lånets løbetid er til 17. januar 2028, og renten er fast 6,48% 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>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Huddersfield Komplementar ApS	265.515	251.006
Skyldig udlodning	0	60.000
Skyldige renter	260.251	297.423
Skyldige omkostninger	40.000	40.261
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>565.766</b>	<b>648.690</b>
<b>12 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser</b>		
For 1. prioritetsgæld hos Bank of Scotland er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 37.889.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		