

K/S Larbert

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

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

CVR-nr.: 30500997

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 2022

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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Larbert.

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 18. maj 2022

Bestyrelse:

Claus Birger Christoffersen (formand)

Jimmi Madsen

Asbjørn Boysen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Larbert

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Larbert for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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 18. maj 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Larbert c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 30500997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Larbert Komplementar ApS
Bestyrelse	Claus Birger Christoffersen (formand) Jimmi Madsen Asbjørn Boysen
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

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Victoria Road, Larbert, Stirlingshire, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.688.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.009.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.697.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 25.368. 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 Larbert for 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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

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 resultatopførelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter	2	5.526.602	5.298.213
Driftsomkostninger	3	-169.608	-158.807
Driftsresultat		5.356.994	5.139.406
Administrationsomkostninger	4	-355.835	-696.993
Resultat før finansielle poster		5.001.159	4.442.413
Finansielle indtægter	5	967.237	1.758.276
Finansielle omkostninger	6	-3.280.531	-3.412.548
Resultat før værdiregulering		2.687.865	2.788.141
Værdireguleringer	7	1.009.323	-5.690.807
ÅRETS RESULTAT		3.697.188	-2.902.666
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.697.188	-2.902.666
		3.697.188	-2.902.666

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021 DKK</u>	<u>2020 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>69.321.661</u>	<u>64.450.586</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>69.321.661</u>	<u>64.450.586</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>69.321.661</u>	<u>64.450.586</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>926.236</u>	<u>921.529</u>
Tilgodehavender i alt		<u>926.236</u>	<u>921.529</u>
Likvide beholdninger	15	<u>9.861.145</u>	<u>8.267.099</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>10.787.381</u>	<u>9.188.628</u>
AKTIVER I ALT		<u>80.109.042</u>	<u>73.639.214</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 45.800.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		23.465.953	22.865.953
Overført resultat		<u>1.902.473</u>	<u>-1.794.715</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>25.368.426</u>	<u>21.071.238</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	39.011.455	36.836.559
Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	12.810.360	13.041.162
Prioritetsgæld, Vector Capital	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>51.821.815</u>	<u>49.877.721</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	609.153	525.160
Kortfristet del af prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	1.235.520	1.101.099
Prioritetsgæld, Vector Capital	12	0	0
Anden gæld	13	<u>1.074.128</u>	<u>1.063.996</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.918.801</u>	<u>2.690.255</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>54.740.616</u>	<u>52.567.976</u>
PASSIVER I ALT		<u>80.109.042</u>	<u>73.639.214</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 400, ultimo	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 229, primo	22.865.953	20.965.953
Ændring i året	<u>600.000</u>	<u>1.900.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 235, ultimo	<u>23.465.953</u>	<u>22.865.953</u>
Resthæftelse, i alt	<u>16.534.047</u>	<u>17.134.047</u>
Pr. anpart	<u>165</u>	<u>171</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 58, primo	5.800.000	800.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 58, ultimo	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>5.800.000</u>	<u>5.800.000</u>
Pr. anpart	<u>58</u>	<u>58</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("1. prioritetslångiver") og SJO Enterprises Ltd. ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 458, primo	45.800.000	40.800.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 458, ultimo	<u>45.800.000</u>	<u>45.800.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 229, primo	22.865.953	20.965.953
Ændring i året	<u>600.000</u>	<u>1.900.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 235, ultimo	<u>23.465.953</u>	<u>22.865.953</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>22.334.047</u>	<u>22.934.047</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>22.334.047</u>	<u>22.934.047</u>
Pr. anpart	<u>223</u>	<u>229</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	DKK	DKK
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-1.794.715	1.107.951
Overført af årets resultat	<u>3.697.188</u>	<u>-2.902.666</u>
Overført resultat, ultimo	<u>1.902.473</u>	<u>-1.794.715</u>
Egenkapital i alt	<u>25.368.426</u>	<u>21.071.238</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.

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
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.437.956	5.216.987
Forsikring	88.646	81.226
Lejeindtægter i alt	5.526.602	5.298.213

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Care UK Ltd. Care UK Health & Social Care Investments Limited garanterer for lejen.

Lejen udgør pr. 31. oktober 2021 GBP 651.751 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2037.

	2021	2020
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	88.646	81.226
Ejendomsadministrationshonorar	80.138	76.732
Grundleje	824	849
Driftsomkostninger i alt	169.608	158.807

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	184.598	180.095
Revision, DK	25.625	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.173	17.765
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	32.141	32.720
Advokathonorar	57.155	257.880
Honorar, Habro, UK	13.291	159.339
Diverse omkostninger	5.565	4.907
Administrationsomkostninger i alt	355.835	696.993
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	348.633	287.121
Renter, investorer	646	0
Gældseftergivelse af renter, Vector Capital, tranche C	0	1.063.554
Kursgevinst, valuta	617.958	407.601
Finansielle indtægter i alt	967.237	1.758.276
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.519.784	2.403.042
Renter, prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	726.772	145.083
Amortisering låneomkostninger, SJO Enterprises Ltd.	21.325	0
Renter, prioritetsgæld, Vector Capital	0	847.341
Renter, komplementarselskab	7.261	13.175
Renter, bank	5.389	3.907
Finansielle omkostninger i alt	3.280.531	3.412.548
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-4.075.017
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	4.871.075	-4.135.641
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.864.132	2.354.666
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-997.620	-91.175
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	0	256.360
Værdireguleringer i alt	1.009.323	-5.690.807

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>75.628.421</u>	<u>75.628.421</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>7.857.574</u>	<u>7.857.574</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-11.177.835	-2.967.177
Årets regulering, afkastrelateret	0	-4.075.017
Årets regulering, kursrelateret	<u>4.871.075</u>	<u>-4.135.641</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-6.306.760</u>	<u>-11.177.835</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>69.321.661</u>	<u>64.450.586</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>7.823.762</u>	<u>7.823.762</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	651.751	626.683
Afkastkrav	7,80%	7,50%
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%	<u>67.168.814</u>	<u>62.371.535</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>71.617.080</u>	<u>66.673.020</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
9 Andre tilgodehavender		
Udlån til Larbert Komplementar ApS	926.236	917.066
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.463</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>926.236</u>	<u>921.529</u>

Af udlån til Larbert Komplementar ApS forfalder t.dkk 926 efter mere end 1 år.

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.471.650	4.535.400
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	42.453.845	43.059.088
Kursregulering, primo	-5.697.369	-3.342.703
Årets kursregulering	2.864.132	-2.354.666
Kursregulering, ultimo	-2.833.237	-5.697.369
Kursværdi, ultimo	39.620.608	37.361.719
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	36.021.070	34.293.138
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.990.385	2.543.421
Langfristet del i alt	39.011.455	36.836.559
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	609.153	525.160

Lånets løbetid er til 17. marts 2028, og renten er fast 6,40% 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.

I forbindelse med indgåelse af aftale med ny lejer er der i 2012 indgået en ny fremadrettet aftale med Bank of Ireland omkring 1. prioritetslånet. Banken har i denne forbindelse krævet indbetaling på en deponeringskonto (se note 15), der svarer til halvdelen af den opnåede merleje i den nye lejekontrakt fratrukket administrationsomkostninger i UK. Der er givet fredning for LTV-klausulen. Banken har mulighed for at påberåbe sig LTV-klausulen med et varsel på 12 måneder.

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
11 Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>1.613.747</u>	<u>1.750.000</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>13.209.650</u>	<u>14.324.975</u>
Kursregulering, primo	91.175	0
Årets kursregulering	<u>997.620</u>	<u>91.175</u>
Kursregulering, ultimo	<u>1.088.795</u>	<u>91.175</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-273.889	0
Årets amortisering af låneomkostninger	21.324	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>-273.889</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-252.565</u>	<u>-273.889</u>
Kursværdi, ultimo	<u>14.045.880</u>	<u>14.142.261</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.207.682	8.091.416
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>5.602.678</u>	<u>4.949.746</u>
Langfristet del i alt	<u>12.810.360</u>	<u>13.041.162</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.235.520</u>	<u>1.101.099</u>
SJO Enterprises Ltd. har i året overtaget 2. prioritetslånet fra David Owen.		
12 Prioritetsgæld, Vector Capital		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering, primo	0	256.360
Årets kursregulering	<u>0</u>	<u>-256.360</u>
Kursregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Larbert Komplementar ApS	251.169	234.738
Skyldig udlodning	0	10.000
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	249.353	236.727
Skyldige omkostninger	<u>53.652</u>	<u>62.577</u>
Anden gæld i alt	<u>1.074.128</u>	<u>1.063.996</u>

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 69.322, likvide midler på t.dkk 9.055 deponeret hos Bank of Ireland samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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