

K/S Larbert

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR-nr.: 30500997

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. marts 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 2. marts 2023

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 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 2. marts 2023

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 c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.807.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 43.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.850.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 28.018. 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 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

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	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	2	5.836.023	5.526.602
Driftsomkostninger	3	<u>-201.034</u>	<u>-169.608</u>
Driftsresultat		5.634.989	5.356.994
Administrationsomkostninger	4	<u>-455.897</u>	<u>-355.835</u>
Resultat før finansielle poster		5.179.092	5.001.159
Finansielle indtægter	5	416.680	967.237
Finansielle omkostninger	6	<u>-3.788.737</u>	<u>-3.280.531</u>
Resultat før værdiregulering		1.807.035	2.687.865
Værdireguleringer	7	<u>43.025</u>	<u>1.009.323</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.850.060</u>	<u>3.697.188</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.850.060</u>	<u>3.697.188</u>
		<u>1.850.060</u>	<u>3.697.188</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>66.516.703</u>	<u>69.321.661</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>66.516.703</u>	<u>69.321.661</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>66.516.703</u>	<u>69.321.661</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		38.707	0
Andre tilgodehavender	9	<u>935.498</u>	<u>926.236</u>
Tilgodehavender i alt		<u>974.205</u>	<u>926.236</u>
Likvide beholdninger	14	<u>10.644.123</u>	<u>9.861.145</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>11.618.328</u>	<u>10.787.381</u>
AKTIVER I ALT		<u>78.135.031</u>	<u>80.109.042</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 45.800.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		24.265.957	23.465.953
Overført resultat		<u>3.752.533</u>	<u>1.902.473</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>28.018.490</u>	<u>25.368.426</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	36.297.758	39.011.455
Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	<u>10.882.464</u>	<u>12.810.360</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>47.180.222</u>	<u>51.821.815</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	618.357	609.153
Kortfristet del af prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	1.227.468	1.235.520
Anden gæld	12	<u>1.090.494</u>	<u>1.074.128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.936.319</u>	<u>2.918.801</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>50.116.541</u>	<u>54.740.616</u>
PASSIVER I ALT		<u>78.135.031</u>	<u>80.109.042</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</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. 235, primo	23.465.953	22.865.953
Ændring i året	<u>800.004</u>	<u>600.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 243, ultimo	<u>24.265.957</u>	<u>23.465.953</u>
Resthæftelse, i alt	<u>15.734.043</u>	<u>16.534.047</u>
Pr. anpart	<u>157</u>	<u>165</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 58, primo	5.800.000	5.800.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</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>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 458, primo	45.800.000	45.800.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</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. 235, primo	23.465.953	22.865.953
Ændring i året	<u>800.004</u>	<u>600.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 243, ultimo	<u>24.265.957</u>	<u>23.465.953</u>
Resthæftelse, i alt	<u>21.534.043</u>	<u>22.334.047</u>
Pr. anpart	<u>215</u>	<u>223</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	DKK	DKK
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	1.902.473	-1.794.715
Overført af årets resultat	<u>1.850.060</u>	<u>3.697.188</u>
Overført resultat, ultimo	<u>3.752.533</u>	<u>1.902.473</u>
Egenkapital i alt	<u>28.018.490</u>	<u>25.368.426</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.

	2022 DKK	2021 DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.740.339	5.437.956
Forsikring	95.684	88.646
Lejeindtægter i alt	5.836.023	5.526.602

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 677.821 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2037.

	2022 DKK	2021 DKK
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	95.684	88.646
Ejendomsadministrationshonorar	83.872	80.138
Grundleje	887	824
Ejendomsinspektion	7.546	0
Engelsk ejerregister	13.045	0
Driftsomkostninger i alt	201.034	169.608

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	190.656	184.598
Revision, DK	26.250	25.625
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.422	18.173
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	30.269	32.141
Advokathonorar	93.762	57.155
Honorar, Habro, UK	68.569	13.291
Diverse omkostninger	7.682	5.565
Administrationsomkostninger i alt	455.897	355.835
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	416.580	348.633
Renter, investorer	100	646
Kursgevinst, valuta	0	617.958
Finansielle indtægter i alt	416.680	967.237
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.473.218	2.519.784
Renter, prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	665.006	726.772
Amortisering låneomkostninger, SJO Enterprises Ltd.	22.216	21.325
Renter, komplementarselskab	8.319	7.261
Renter, bank	3.078	5.389
Kurstab, valuta	616.900	0
Finansielle omkostninger i alt	3.788.737	3.280.531
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	970.497	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-3.775.455	4.871.075
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	2.051.781	-2.864.132
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	796.202	-997.620
Værdireguleringer i alt	43.025	1.009.323

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
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	-6.306.760	-11.177.835
Årets regulering, afkastrelateret	970.497	0
Årets regulering, kursrelateret	<u>-3.775.455</u>	<u>4.871.075</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-9.111.718</u>	<u>-6.306.760</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>66.516.703</u>	<u>69.321.661</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>7.933.294</u>	<u>7.823.762</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	677.821	651.751
Afkastkrav	8,00%	7,80%
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>64.501.045</u>	<u>67.168.814</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>68.662.403</u>	<u>71.617.080</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2022	2021
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Udlån til Larbert Komplementar ApS	<u>935.498</u>	<u>926.236</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>935.498</u>	<u>926.236</u>

Af udlån til Larbert Komplementar ApS forfalder t.dkk 935 efter mere end 1 år.

NOTER

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.402.900	4.471.650
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	41.801.133	42.453.845
Kursregulering, primo	-2.833.237	-5.697.369
Årets kursregulering	-2.051.781	2.864.132
Kursregulering, ultimo	-4.885.018	-2.833.237
Kursværdi, ultimo	36.916.115	39.620.608
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	33.122.129	36.021.070
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.175.629	2.990.385
Langfristet del i alt	36.297.758	39.011.455
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	618.357	609.153

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 14), 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>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
11 Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.471.797	1.613.747
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	12.047.687	13.209.650
Kursregulering, primo	1.088.795	91.175
Årets kursregulering	-796.202	997.620
Kursregulering, ultimo	292.593	1.088.795
Amortiserede låneomkostninger, primo	-252.565	-273.889
Årets amortisering af låneomkostninger	22.217	21.324
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-230.348	-252.565
Kursværdi, ultimo	12.109.932	14.045.880
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.316.298	7.207.682
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.566.166	5.602.678
Langfristet del i alt	10.882.464	12.810.360
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.227.468	1.235.520
12 Anden gæld		
Mellemregning med Larbert Komplementar ApS	268.750	251.169
Øvrig gæld	519.954	519.954
Skyldige renter	219.868	249.353
Skyldige omkostninger	81.922	53.652
Anden gæld i alt	1.090.494	1.074.128
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 66.517, likvide midler på t.dkk 10.089 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.		