

K/S Yohden Hall

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

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 30824903

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|-------------------------------------|---------|
| Ledespåtegning | 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 |
| Noter | 15 - 18 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Yohden Hall.

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 14. maj 2024

Bestyrelse:

Helge Flou-Jensen (formand)

Michael Hedeby

Pia Thusgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Yohden Hall

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Yohden Hall for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold grundet selskabets ejendom er i receivership. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14. maj 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S Yohden Hall c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 30824903 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Komplementar | Yohden Hall Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K |
| Bestyrelse | Helge Flou-Jensen (formand) Michael Hedeby Pia Thusgaard |
| 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 Hesleden Road, Blackhall, Durham, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.564.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.426.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.990.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 2.224. 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.

Selskabets lejer, finansieringsforhold og fortsatte drift

Med hensyn til særlige forhold vedrørende selskabets lejer, finansieringsforhold og fortsatte drift 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 Yohden Hall for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

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 resultatopgørelsen.

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.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

| | Note | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|------|-------------------------|-----------------------|
| Lejeindtægter | 2 | 6.410.775 | 6.213.600 |
| Driftsomkostninger | 3 | <u>-413.889</u> | <u>-243.998</u> |
| Driftsresultat | | 5.996.886 | 5.969.602 |
| Administrationsomkostninger | 4 | <u>-311.899</u> | <u>-298.986</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 5.684.987 | 5.670.616 |
| Finansielle indtægter | 5 | 42.698 | 121.408 |
| Finansielle omkostninger | 6 | <u>-4.163.347</u> | <u>-4.098.445</u> |
| Resultat før værdiregulering | | 1.564.338 | 1.693.579 |
| Værdireguleringer | 7 | <u>1.426.040</u> | <u>-840.050</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>2.990.378</u> | <u>853.529</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>2.990.378</u> | <u>853.529</u> |
| | | <u>2.990.378</u> | <u>853.529</u> |

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 8 | 71.995.469 | 69.008.484 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 71.995.469 | 69.008.484 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 71.995.469 | 69.008.484 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavende leje | | 1.073.466 | 506.600 |
| Andre tilgodehavender | 9 | 670.998 | 672.218 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.744.464 | 1.178.818 |
| Likvide beholdninger | | 153.363 | 102.787 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 1.897.827 | 1.281.605 |
| AKTIVER I ALT | | 73.893.296 | 70.290.089 |

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 69.500.000. | | | |
| Kontant andel af Indskudskapital | | 40.519.184 | 40.219.184 |
| Overført resultat | | <u>-38.295.405</u> | <u>-41.285.783</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>2.223.779</u> | <u>-1.066.599</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, West Bromwich | 10 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich | 10 | 69.939.962 | 68.379.017 |
| Anden gæld | 11 | <u>1.729.555</u> | <u>2.977.671</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>71.669.517</u> | <u>71.356.688</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>71.669.517</u> | <u>71.356.688</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>73.893.296</u> | <u>70.290.089</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Selskabets lejer, finansieringsforhold og fortsatte drift | 1 | | |
| Personaleforhold | 12 | | |
| Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 13 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 560, ultimo | <u>56.000.000</u> | <u>56.000.000</u> |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 402, primo | 40.219.184 | 39.981.684 |
| Ændring i året | <u>300.000</u> | <u>237.500</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 405, ultimo | <u>40.519.184</u> | <u>40.219.184</u> |
| Resthæftelse, i alt | <u>15.480.816</u> | <u>15.780.816</u> |
| Pr. anpart | <u>155</u> | <u>158</u> |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 135, ultimo | <u>13.500.000</u> | <u>13.500.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resthæftelse, i alt | <u>13.500.000</u> | <u>13.500.000</u> |
| Pr. anpart | <u>135</u> | <u>135</u> |
| For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse. | | |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 695, ultimo | <u>69.500.000</u> | <u>69.500.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 402, primo | 40.219.184 | 39.981.684 |
| Ændring i året | <u>300.000</u> | <u>237.500</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 405, ultimo | <u>40.519.184</u> | <u>40.219.184</u> |
| Resthæftelse, i alt | <u>28.980.816</u> | <u>29.280.816</u> |
| Pr. anpart | <u>290</u> | <u>293</u> |
| Specifikation af egenkapital: | | |
| Kontant andel af indskudskapital | <u>40.519.184</u> | <u>40.219.184</u> |
| Overført resultat: | | |
| Overført resultat, primo | -41.285.783 | -42.139.312 |
| Overført af årets resultat | <u>2.990.378</u> | <u>853.529</u> |
| Overført resultat, ultimo | <u>-38.295.405</u> | <u>-41.285.783</u> |
| Egenkapital i alt | <u>2.223.779</u> | <u>-1.066.599</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 forretningskravet, 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.

Selskabets lejer, finansieringsforhold og fortsatte drift

Selskabet er bekendt med, at der er drøftelser mellem receiver, långiver og lejer omkring ændringer af lejevilkårene og en eventuel overdragelse af lejekontrakten. Drøftelserne har været ved i en længere periode, og det vides ikke, om disse drøftelser vil resultere i ændringer af lejevilkårene, og hvad sådanne ændringer i givet fald vil omfatte.

Som følge af den reducerede lejeindtægt tidligere år fra ejendommen er selskabets 1. prioritetslån hos West Bromwich ikke serviceret i fuldt omfang. West Bromwich har på dette grundlag tidligere år anset lånet for misligholdt og har taget ejendommen i receivership. Administrator og ledelse forhandler løbende med långiver om ændring af lånebetingelserne, der i højere grad tager hensyn til de aktuelle lejeforhold. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod ledelsens forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet hos West Bromwich dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Ledelse og administrator forventer således, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2024 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 2 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter | 6.275.130 | 6.213.600 |
| Forsikring | 135.645 | 0 |
| Lejeindtægter i alt | 6.410.775 | 6.213.600 |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.

Lejen betales månedsvis og udgør p.t. GBP 739.692 p.a. Lejeaftalen løber indtil 8. juli 2037.

Både udlejer og lejer kan opsige lejekontrakten i oktober 2028.

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 3 Driftsomkostninger | | |
| Forsikring | 135.645 | 0 |
| Engelsk ejerregister | 0 | 12.959 |
| Honorar, receiver, UK | 277.375 | 230.201 |
| Grundleje | 869 | 838 |
| | <u>413.889</u> | <u>243.998</u> |
| Driftsomkostninger i alt | | |
| 4 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 196.506 | 187.149 |
| Revision, DK | 27.500 | 26.250 |
| Regnskabsudarbejdelse | 13.750 | 13.750 |
| Revisor, UK | 15.910 | 16.366 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Bestyrelshonorar | 50.000 | 49.375 |
| Diverse omkostninger | 5.014 | 2.877 |
| | <u>311.899</u> | <u>298.986</u> |
| Administrationsomkostninger i alt | | |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renter, investorer | 42.698 | 52.011 |
| Kursgevinst, valuta | 0 | 69.397 |
| | <u>42.698</u> | <u>121.408</u> |
| Finansielle indtægter i alt | | |
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, West Bromwich | 4.057.649 | 4.041.250 |
| Renter, investorer | 33.300 | 40.125 |
| Renter, komplementarselskab | 17.419 | 16.467 |
| Renter, bank | 0 | 603 |
| Kurstab, valuta | 54.979 | 0 |
| | <u>4.163.347</u> | <u>4.098.445</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | | |
| 7 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 | 1.380.164 | -804.321 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8 | 1.606.821 | -3.916.887 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10 | -1.560.945 | 3.881.158 |
| | <u>1.426.040</u> | <u>-840.050</u> |
| Værdireguleringer i alt | | |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 8 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>111.416.672</u> | <u>111.416.672</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>11.036.574</u> | <u>11.036.574</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -42.408.188 | -37.686.980 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 1.380.164 | -804.321 |
| Årets regulering, kursrelateret | <u>1.606.821</u> | <u>-3.916.887</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | <u>-39.421.203</u> | <u>-42.408.188</u> |
| Dagsværdi, ultimo | <u>71.995.469</u> | <u>69.008.484</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>8.395.092</u> | <u>8.230.483</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 739.692 | 725.188 |
| Afkastkrav | 8,25% | 8,25% |
| 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>69.877.955</u> | <u>66.978.823</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | <u>74.245.327</u> | <u>71.164.999</u> |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |
| 9 Andre tilgodehavender | | |
| Gældsbreve, investorer | 534.917 | 672.218 |
| Tilgodehavende forsikring | <u>136.081</u> | <u>0</u> |
| Andre tilgodehavender i alt | <u>670.998</u> | <u>672.218</u> |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 10 Prioritetsgæld, West Bromwich | | |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 8.155.408 | 8.155.408 |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 81.443.980 | 81.443.980 |
| Kursregulering, primo | -13.064.963 | -9.183.805 |
| Årets kursregulering | 1.560.945 | -3.881.158 |
| Kursregulering, ultimo | -11.504.018 | -13.064.963 |
| Kursværdi, ultimo | 69.939.962 | 68.379.017 |
| Langfristet del: | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| Kortfristet del: | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 69.939.962 | 68.379.017 |
| <p>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.</p> | | |
| 11 Anden gæld | | |
| Mellemregning med Yohden Hall Komplementar ApS | 249.682 | 236.029 |
| Gældsbreve, investorer | 421.347 | 508.047 |
| Forudbetalt, investorindskud | 5.000 | 0 |
| Skyldige renter | 943.764 | 2.191.918 |
| Skyldig forsikring | 55.648 | 0 |
| Skyldige omkostninger | 54.114 | 41.677 |
| Anden gæld i alt | 1.729.555 | 2.977.671 |

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**











Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 71.995 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

| | |
|--|---|
|   Pia Thusgaard Bestyrelsesmedlem 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-05-15 07:10:59Z |   Michael Hedeby Bestyrelsesmedlem 16de8f5b-6ead-4053-ad03-0f7fdfec7b73 2024-05-15 07:17:31Z |
|   Helge Flou-Jensen Bestyrelsesformand 3fd9f778-0d44-4c9e-b272-0b194d4b4618 2024-05-18 08:22:52Z |   Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-05-18 09:26:03Z |
|   Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-05-21 06:46:21Z | |

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-264) KS Yohden Hall.pdf

SHA256: a180f50799fc48d2d33af3313a32ac990a9d1a81a856c93f5ec15aba5479c443



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.