

K/S Yohden Hall

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

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

CVR-nr.: 30824903

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. 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
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 10. maj 2022

Bestyrelse:

Chresten Plinius (formand)

Michael Hedeby

Helge Flou-Jensen

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 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 revisors 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 regnskabsafleggelsen 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.

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 10. maj 2022

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
Bestyrelse	Chresten Plinius (formand) Michael Hedeby Helge Flou-Jensen
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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.221.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.447.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.668.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -2.158. 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.

Finansieringsforhold og fortsatte drift

Med hensyn til særlige forhold vedrørende selskabets 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 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	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Lejeindtægter	2	6.062.943	5.715.603
Driftsomkostninger	3	<u>-886</u>	<u>-891</u>
Driftsresultat		6.062.057	5.714.712
Administrationsomkostninger	4	<u>-372.810</u>	<u>-343.042</u>
Resultat før finansielle poster		5.689.247	5.371.670
Finansielle indtægter	5	60.587	429.420
Finansielle omkostninger	6	<u>-4.529.165</u>	<u>-4.085.113</u>
Resultat før værdiregulering		1.220.669	1.715.977
Værdireguleringer	7	<u>1.447.355</u>	<u>-860.897</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.668.024</u>	<u>855.080</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.668.024</u>	<u>855.080</u>
		<u>2.668.024</u>	<u>855.080</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>73.729.692</u>	<u>67.204.780</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>73.729.692</u>	<u>67.204.780</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>73.729.692</u>	<u>67.204.780</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>800.263</u>	<u>919.676</u>
Tilgodehavender i alt		<u>800.263</u>	<u>919.676</u>
Likvide beholdninger		<u>123.583</u>	<u>191.414</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>923.846</u>	<u>1.111.090</u>
AKTIVER I ALT		<u>74.653.538</u>	<u>68.315.870</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. 69.500.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		39.981.684	39.831.684
Overført resultat		<u>-42.139.312</u>	<u>-44.807.336</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-2.157.628</u>	<u>-4.975.652</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	72.260.175	67.182.618
Anden gæld	11	<u>4.550.991</u>	<u>6.108.904</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>76.811.166</u>	<u>73.291.522</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>76.811.166</u>	<u>73.291.522</u>
PASSIVER I ALT		<u>74.653.538</u>	<u>68.315.870</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansieringsforhold og fortsatte drift	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	DKK	DKK
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. 398, primo	39.831.684	39.681.684
Ændring i året	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 400, ultimo	<u>39.981.684</u>	<u>39.831.684</u>
Resthæftelse, i alt	<u>16.018.316</u>	<u>16.168.316</u>
Pr. anpart	<u>160</u>	<u>162</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.		
	2021	2020
	DKK	DKK
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. 398, primo	39.831.684	39.681.684
Ændring i året	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 400, ultimo	<u>39.981.684</u>	<u>39.831.684</u>
Resthæftelse, i alt	<u>29.518.316</u>	<u>29.668.316</u>
Pr. anpart	<u>295</u>	<u>297</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-44.807.336	-45.662.416
Overført af årets resultat	<u>2.668.024</u>	<u>855.080</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-42.139.312</u>	<u>-44.807.336</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.157.628</u>	<u>-4.975.652</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.

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.

Finansieringsforhold og fortsatte drift

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 2022 og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	<u>6.062.943</u>	<u>5.715.603</u>
Lejeindtægter i alt	<u>6.062.943</u>	<u>5.715.603</u>

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 710.968 p.a. Lejeaftalen løber indtil 8. juli 2037.

Både udlejer og lejer kan opsiges lejekontrakten i oktober 2028.

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Grundleje	886	891
Driftsomkostninger i alt	886	891
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	181.202	176.783
Revision, DK	25.625	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.174	17.703
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelseshonorar	31.250	31.250
Honorar, receiver, UK	95.900	60.743
Diverse omkostninger	3.690	14.594
Administrationsomkostninger i alt	372.810	343.042
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	60.587	67.217
Kursgevinst, valuta	0	362.203
Finansielle indtægter i alt	60.587	429.420
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	4.148.356	4.018.978
Renter, investorer	43.523	49.733
Renter, komplementarselskab	15.566	14.715
Renter, bank	1.003	1.687
Kurstab, valuta	320.717	0
Finansielle omkostninger i alt	4.529.165	4.085.113
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.344.096	-859.475
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	5.180.816	-4.312.370
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-5.077.557	4.310.948
Værdireguleringer i alt	1.447.355	-860.897

NOTER

	2021	2020
	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	-44.211.892	-39.040.047
Årets regulering, afkastrelateret	1.344.096	-859.475
Årets regulering, kursrelateret	<u>5.180.816</u>	<u>-4.312.370</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-37.686.980</u>	<u>-44.211.892</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>73.729.692</u>	<u>67.204.780</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>8.321.260</u>	<u>8.158.098</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	710.968	697.028
Afkastkrav	8,00%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>71.495.459</u>	<u>65.168.272</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>76.108.069</u>	<u>69.372.676</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2021	2020
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Gældsbreve, investorer	<u>800.263</u>	<u>919.676</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>800.263</u>	<u>919.676</u>

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	8.155.408	8.155.408
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	81.443.980	81.443.980
Kursregulering, primo	-14.261.362	-9.950.414
Årets kursregulering	5.077.557	-4.310.948
Kursregulering, ultimo	-9.183.805	-14.261.362
Kursværdi, ultimo	72.260.175	67.182.618
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	72.260.175	67.182.618

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.

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Yohden Hall Komplementar ApS	223.118	210.928
Gældsbreve, investorer	590.752	664.398
Skyldige renter	3.696.860	5.194.828
Skyldige omkostninger	40.261	38.750
Anden gæld i alt	4.550.991	6.108.904

12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 73.730 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.