

K/S Southend

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2023

I bestyrelsen:

Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)

Per Thyrrerstrup

Lars Tinneberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Southend

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Southend for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 krav og IESBA Code. 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 revisionshandling, 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 4. maj 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Southend c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31050561 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Southend Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand) Per Thyrrstrup Lars Tinneberg Pedersen
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 4-18 York Road, Southend on Sea, Essex, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 916.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 6.775.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.859.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 5.348. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Såvel realiserede som 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 som periodiseret leje.

Finansiering

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.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.052.574	1.914.069
Driftsomkostninger	3	-49.077	-44.454
Nettoleje		2.003.497	1.869.615
Administrationsomkostninger	4	-182.555	-175.554
Resultat før finansielle poster m.v.		1.820.942	1.694.061
Finansielle indtægter	5	126.768	194.351
Finansielle omkostninger	6	-1.031.735	-1.142.966
Resultat før værdiregulering		915.975	745.446
Værdireguleringer	7	-6.775.281	504.192
ÅRETS RESULTAT		-5.859.306	1.249.638
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.859.306	1.249.638
		-5.859.306	1.249.638

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	21.685.746	29.095.037
Materielle anlægsaktiver i alt		21.685.746	29.095.037
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.685.746	29.095.037
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	15.302	25.400
Tilgodehavender i alt		15.302	25.400
Likvide beholdninger	10	328.569	328.258
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		343.871	353.658
AKTIVER I ALT		22.029.617	29.448.695

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		18.239.043	17.629.043
Overført resultat		-12.890.716	-9.127.995
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.348.327</u>	<u>8.501.048</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	12.644.531	14.488.683
Markedsværdi af renteswap, Santander	12	654.204	2.823.989
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	0	1.020.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	0	607.126
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.298.735</u>	<u>18.939.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	1.065.952	992.375
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	1.020.000	440.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	776.701	0
Anden gæld	15	519.902	575.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.382.555</u>	<u>2.007.849</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.681.290</u>	<u>20.947.647</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.029.617</u>	<u>29.448.695</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 215, ultimo	21.500.000	21.500.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 176, primo	17.629.043	16.729.043
Ændring i året	610.000	900.000
100.000 kommanditanparter á kr. 182, ultimo	18.239.043	17.629.043
Resthæftelse, før egne anparter	3.260.957	3.870.957
Heraf resthæftelse, egne anparter	326.096	387.096
Resthæftelse, efter egne anparter	2.934.861	3.483.861
Pr. anpart	33	39
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	5.500.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	5.500.000	5.500.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	660.000	660.000
Resthæftelse, efter egne anparter	4.840.000	4.840.000
Pr. anpart	55	55

For den Ny Indskudskapital gælder den yderligere begrænsning, at krav fra Santander ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo	27.000.000	27.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 176, primo	17.629.043	16.729.043
Ændring i året	610.000	900.000
100.000 kommanditanparter á kr. 182, ultimo	18.239.043	17.629.043
Resthæftelse, før egne anparter	8.760.957	9.370.957
Heraf resthæftelse, egne anparter	1.051.315	1.124.515
Resthæftelse, efter egne anparter	7.709.642	8.246.442
Pr. anpart	88	94
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-9.127.995	-11.575.511
Værdiregulering af renteswap	2.169.785	1.305.878
Overført af årets resultat	-5.859.306	1.249.638
Hensat til tab, investorindskud	-73.200	-108.000
Overført resultat, ultimo	-12.890.716	-9.127.995
Egenkapital i alt	5.348.327	8.501.048

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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.

Selskabets renteswaps indregnes til dagsværdi pr. 31.12.2022. Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2022 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko. Da beregningen baseres på skøn over renter og kreditrisiko kan opgørelsen af dagsværdien være forbundet med usikkerhed.

	2022	2021
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.047.013	1.908.700
Forsikring	5.561	5.369
	<u>2.052.574</u>	<u>1.914.069</u>
Lejeindtægter i alt		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Ltd. Iceland Foods Group Ltd garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 234.794 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	5.561	5.369
Grundleje	866	886
Inspektion ejendom	0	6.645
Ejendomsadministrationshonorar	31.703	31.554
Engelske ejerregister	10.947	0
	<u>49.077</u>	<u>44.454</u>
Driftsomkostninger i alt		

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	116.086	112.398
Revision, DK	21.000	20.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.783	19.754
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Hensat til tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs, reg. tidl. år	-789.604	0
Realiseret tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs	780.428	0
Diverse omkostninger	17.325	6.365
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	182.555	175.554
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	180	186
Renter, investorer	731	0
Kursgevinst, valuta	125.857	194.165
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	126.768	194.351
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	906.779	1.005.103
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	68.602	86.327
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	37.615	33.821
Renter, komplementarselskab	18.739	17.715
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.031.735	1.142.966
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-6.178.419	-262.629
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-1.230.872	2.044.442
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	634.010	-1.277.621
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-6.775.281	504.192
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	32.497.912	32.497.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.202.459	3.202.459
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.402.875	-5.184.688
Årets regulering, afkastrelateret	-6.178.419	-262.629
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.230.872	2.044.442
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.812.166	-3.402.875
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	21.685.746	29.095.037
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.586.409	3.283.716
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	234.794	227.956
Afkastkrav	8,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	21.066.153	28.017.443
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.342.890	30.258.838
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	15.302	14.050
Tilgodehavende investorindskud	0	11.350
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	15.302	25.400
	<u> </u>	<u> </u>
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger er t.dkk 279 deponeret til fordel for långiver.		

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	16.593.863	17.730.428
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.635.218	1.747.219
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.249.370	-3.526.991
Årets kursregulering	-634.010	1.277.621
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.883.380	-2.249.370
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	13.710.483	15.481.058
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	9.125.244
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.644.531	5.363.439
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.644.531	14.488.683
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.065.952	992.375
	<hr/>	<hr/>
12 Markedsværdi af renteswap, Santander		
Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander, er der indgået en fastrenteaftale med Santander, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 1.635.218 er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.		
Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 654.204 pr. 31. december 2022.		
13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.020.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	1.020.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.020.000	440.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	607.126
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	607.126
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	776.701	0
	<hr/>	<hr/>
15 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	268.600	253.922
Skyldige renter	126.329	181.850
Skyldig moms, UK	92.873	100.271
Skyldige omkostninger	32.100	39.431
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	519.902	575.474
	<hr/>	<hr/>
16 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.686 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 fremgår af årsrapport og noter.		
Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse pt. på i alt t.dkk 3.797 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.		