

# K/S Bradford

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

## Årsrapport for 2024

(22. regnskabsår)

CVR-nr.: 27421105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. marts 2025

---

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 - 15
Noter	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Bradford.

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. marts 2025

Bestyrelse:

---

Jens Winther (formand)

---

Kristian Busk Sørensen

---

Henrik Brieghel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Bradford

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bradford for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 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 10. marts 2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund  
statsautoriseret revisor  
mne41365

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Bradford c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 27421105 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Bradford Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Jens Winther (formand) Kristian Busk Sørensen Henrik Brieghel
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Otley Road, Shipley, Bradford, England.

### Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -28.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 882.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 853.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 20.561. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 368.500 i selskabet.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Bradford for 2024 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 balancen, 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 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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 nominel 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 egenkapitalsopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024 DKK</u>	<u>2023 DKK</u>
Lejeindtægter	2	3.142.422	3.051.972
Driftsomkostninger	3	<u>-435.007</u>	<u>-419.793</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.707.415</b>	<b>2.632.179</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-240.412</u>	<u>-221.375</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.467.003</b>	<b>2.410.804</b>
Finansielle indtægter	4	250.763	249.444
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.746.241</u>	<u>-3.656.692</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-28.475</b>	<b>-996.444</b>
Værdireguleringer	6	<u>881.904</u>	<u>94.575</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>853.429</u></b>	<b><u>-901.869</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>853.429</u>	<u>-901.869</u>
		<b><u>853.429</u></b>	<b><u>-901.869</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2024 DKK</u>	<u>2023 DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	44.910.862	42.825.968
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>44.910.862</b>	<b>42.825.968</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>44.910.862</b>	<b>42.825.968</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	4.026.369	4.112.256
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.026.369</b>	<b>4.112.256</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>373.842</b>	<b>455.025</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>4.400.211</b>	<b>4.567.281</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>49.311.073</b>	<b>47.393.249</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 36.850.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		33.000.000	33.000.000
Overført resultat		<u>-12.439.407</u>	<u>-13.292.836</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>20.560.593</u></b>	<b><u>19.707.164</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	9	<u>25.205.569</u>	<u>23.992.110</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>25.205.569</u></b>	<b><u>23.992.110</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	9	125.981	118.992
Anden gæld	10	3.418.930	3.300.554
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>274.429</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.544.911</u></b>	<b><u>3.693.975</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>28.750.480</u></b>	<b><u>27.686.085</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>49.311.073</u></b>	<b><u>47.393.249</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 26.000, primo	2.600.000	2.600.000
Ændring i året	<u>1.250.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 38.500, ultimo	<u>3.850.000</u>	<u>2.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>3.850.000</u>	<u>2.600.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>385.000</u>	<u>260.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>3.465.000</u>	<u>2.340.000</u>
Pr. anpart	<u>38.500</u>	<u>26.000</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra OakNorth Bank plc (1. prioritetslångiver) og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 368.500, ultimo	<u>36.850.000</u>	<u>35.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>3.850.000</u>	<u>2.600.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>385.000</u>	<u>260.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>3.465.000</u>	<u>2.340.000</u>
Pr. anpart	<u>38.500</u>	<u>26.000</u>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	33.000.000	33.000.000
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-13.292.836	-12.390.967
Overført af årets resultat	853.429	-901.869
Overført resultat, ultimo	-12.439.407	-13.292.836
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.560.593</b>	<b>19.707.164</b>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 368.500 i selskabet.

## 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 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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.811.987	2.731.720
Forsikring	<u>330.435</u>	<u>320.252</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>3.142.422</u></b>	<b><u>3.051.972</u></b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Nuffield Health.

Lejen betales kvartalvis forud og udgør p.t. GBP 320.000 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil juni 2040.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	94.251	89.574
Honorar, VAT-agent	3.546	3.444
Forsikring	330.435	320.252
Inspektion af ejendom	<u>6.775</u>	<u>6.523</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>435.007</u></b>	<b><u>419.793</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	176.503	168.337
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Diverse omkostninger	16.140	7.092
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>240.412</b>	<b>221.375</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	3.282	4.151
Renter, investorer	239.273	245.293
Kursgevinst, valuta	8.208	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>250.763</b>	<b>249.444</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, OakNorth Bank plc	2.585.288	1.444.427
Renter, prioritetsgæld, Octopus Adm. Services Financial Ltd.	0	566.670
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	0	11.973
Amortiserede låneomkostninger	0	27.517
Amortiserede låneomkostninger, jf. note 9	160.953	95.505
Låneomkostninger	0	32.961
Kurstab, valuta	0	1.477.639
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.746.241</b>	<b>3.656.692</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-1.820.443
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	2.084.894	955.805
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret	0	739.710
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.202.990	219.503
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>881.904</b>	<b>94.575</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	70.431.100	70.431.100
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>70.431.100</u>	<u>70.431.100</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>6.304.703</u>	<u>6.304.703</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-27.605.132	-26.740.494
Årets regulering, afkastrelateret	0	-1.820.443
Årets regulering, kursrelateret	<u>2.084.894</u>	<u>955.805</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-25.520.238</u>	<u>-27.605.132</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>44.910.862</u></b>	<b><u>42.825.968</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.993.758</u>	<u>4.993.758</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	320.000	320.000
Afkastkrav	6,00%	6,00%
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>43.114.428</u>	<u>41.112.929</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>46.863.508</u>	<u>44.687.967</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende Bradford Komplementar ApS	1.055.905	1.055.905
Hensat til tab Bradford Komplementar ApS	-1.055.905	-1.055.905
Tilgodehavende gældsbreve	3.958.327	4.018.250
Tilgodehavende moms, DK	22.063	21.047
Tilgodehavende moms, UK	0	26.439
Depositum OakNorth Bank	45.979	43.844
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.676</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>4.026.369</u></b>	<b><u>4.112.256</u></b>

Af andre tilgodehavender forfalder kr. 3.894.917 efter 1 år.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9 Prioritetsgæld, OakNorth Bank plc</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.878.217</u>	<u>2.895.814</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>24.901.472</u>	<u>25.053.717</u>
Kursregulering, primo	-219.503	0
Årets kursregulering	<u>1.202.990</u>	<u>-219.503</u>
Kursregulering, ultimo	<u>983.487</u>	<u>-219.503</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b><u>25.884.959</u></b>	<b><u>24.834.214</u></b>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-723.112	0
Tilgang i året	0	-818.617
Afgang i året	8.750	0
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>160.953</u>	<u>95.505</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-553.409</u>	<u>-723.112</u>
<b>Prioritetsgæld, ultimo</b>	<b><u>25.331.550</u></b>	<b><u>24.111.102</u></b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>25.205.569</u>	<u>23.992.110</u>
Langfristet del i alt	<u>25.205.569</u>	<u>23.992.110</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>125.981</u>	<u>118.992</u>

Lånets løbetid er til 6. juni 2028, og renten er variabel og består af en margin på 5,00% p.a. tillagt "Bank of Englands" Base Rate, som pt. udgør 4,75% p.a. Renten kan ikke udgøre mindre end 9,25%.

Ved låneudløb skal der betales et "Exit fee" til banken på 1,25% af lånets hovedstol, svarende til GBP 36.250.

## NOTER

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
<b>10 Anden gæld</b>		
Gæld til kommanditister	3.135.972	3.135.972
Skyldige renter	76.059	76.714
Skyldig moms, UK	117.241	0
Skyldige omkostninger	<u>89.658</u>	<u>87.868</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>3.418.930</u></b>	<b><u>3.300.554</u></b>

**11 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**











Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 44.911 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

  <b>Kristian Busk Sørensen</b> Bestyrelsesmedlem a3a677fa-c7de-4cbd-b6be-0e1386807da4 2025-03-11 11:16:47Z	  <b>Jens Winther</b> Bestyrelsesformand 5d3b025a-5167-4b56-b009-16fd39dee1c9 2025-03-14 07:10:55Z
  <b>Henrik Brieghel</b> Bestyrelsesmedlem 99c397a1-90e5-4983-b585-eac6eefcde09 2025-03-17 08:34:59Z	  <b>Morten Almtoft Lund</b> Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2025-03-17 09:34:18Z
  <b>Michael Penzien Facius</b> Dirigent d9524329-82fb-4ac2-9705-f544bf1d0cd1 2025-03-17 11:51:28Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (FM-170) KS Bradford.pdf

SHA256: 4e078c9992e91ed544cab2030b86c11f63cc58c2221e5c9e4f7d49e53b2dc477



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.