



Tlf.: +45 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR no. 20 22 26 70

**K/S CRATFIELD**

**C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**  
*ANNUAL REPORT*

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**  
*1 JANUARY - 31 DECEMBER 2023*

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2024**

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 17 May 2024*

---

**Peer Thomas Borg**

**CVR-NR. 10 06 33 61**  
**CVR NO. 10 06 33 61**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	13
Noter..... <i>Notes</i>	14-16
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	17-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

K/S CRATFIELD  
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3  
1266 København K

CVR-nr.: 10 06 33 61  
CVR No.:  
Stiftet: 21. december 2000  
Established: 21 December 2000  
Kommune: København  
Municipality:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Financial Year: 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Henrik Rabæk Poulsen, formand  
*chairman*  
Rene Høgh Jensen  
Bjørn Erik Zebitz

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
4000 Roskilde

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.  
*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
**MANAGEMENT'S STATEMENT**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S CRATFIELD.

*Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S CRATFIELD for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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.

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.*

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

København, den 17. maj 2024  
*Copenhagen, 17 May 2024*

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Henrik Rabæk Poulsen  
Formand  
*Chairman*

---

Rene Høgh Jensen

---

Bjørn Erik Zebitz

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

*Til ejerne af K/S CRATFIELD*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S CRATFIELD for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*To the Partners of K/S CRATFIELD*

**Opinion**

*We have audited the Financial Statements of K/S CRATFIELD for the financial year 1 January - 31 December 2023, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

**Management's Responsibilities for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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.

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.

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.*

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet 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.

### 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.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

### Statement on Management Commentary

*Management is responsible for Management Commentary.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

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.

*Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.*

Roskilde, den 17. maj 2024  
*Roskilde, 17 May 2024*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne35441  
*MNE no.*



**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT COMMENTARY***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2023 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med 354 TDKK og prioritetsgælden er steget med TDKK 183, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten er en gevinst på TDKK 171 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommens lejer er i 2023 trådt i betalingsstandsning og har ikke betalt husleje i henhold til lejekontrakten. Derfor er der hensat 176 TDKK til tab på tilgodehavende leje. Der er igangsat genudlejningsbestræbelser, hvor ledelsen og administrator forventer, at der kan indgås en ny lejeaftale inden udgangen af 2024.

Der er som konsekvens af den finansielle tomgang indgået en henstandsftale med den engelske långiver, som indebærer, at der alene skal betales renter t.o.m oktober 2024.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Principal activities**

*The principal activities comprise acquire, own and lease the property located on Cratfields Road, Bury St Edmonds in England.*

**Recognition and measurement uncertainty**

*Valuation of the investment properties is based on the management's estimate of the property's realistic sales value per the balance sheet date and is dependent on a number of uncertain factors, including determining the future rent level, occupancy rate, future maintenance costs and return requirements, taking into account the assessed, current market level. It is the company's assessment that the valuation of the investment properties per 31 December 2022 expresses the current fair value of the investment properties in the current market.*

**Development in activities and financial and economic position**

*During the entire financial year 2023, the property has been fully let out.*

*The property carrying amount is increased by DKK 354k and the mortgage debt is increased by DKK 183k in 2023 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect is a gain of DKK 171k is recognised in the Income Statement.*

*In 2023, the property's tenant has entered into a moratorium and has not paid rent in accordance with the lease. DKK 176k has therefore been set aside for losses on rent receivable. Re-letting efforts have been initiated, with the management and administrator expecting that a new lease agreement can be concluded before the end of 2024.*

*As a consequence of the financial idleness, a moratorium agreement has been entered into with the English lender, which means that only interest must be paid until October 2024.*

**Significant events after the end of the financial year**

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER**

	Note	2023 kr. DKK	2022 kr. DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>704.112</b>	<b>907.592</b>
<i>GROSS PROFIT</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-417.741	-1.146.227
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>			
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>286.371</b>	<b>-238.635</b>
<i>OPERATING PROFIT</i>			
Andre finansielle indtægter.....		206.431	741.584
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger.....		-1.067.124	-595.922
<i>Other financial expenses</i>			
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-574.322</b>	<b>-92.973</b>
<i>LOSS FOR THE YEAR</i>			
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
<i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat.....		-574.322	-92.973
<i>Retained earnings</i>			
<b>I ALT</b> .....		<b>-574.322</b>	<b>-92.973</b>
<i>TOTAL</i>			

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>AKTIVER</b> <i>ASSETS</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. <i>DKK</i>	<b>2022</b> kr. <i>DKK</i>
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		15.093.583	15.511.326
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Property, plant and equipment</i>	<b>1</b>	<b>15.093.583</b>	<b>15.511.326</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> ..... <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		<b>15.093.583</b>	<b>15.511.326</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		0	74.567
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		249.632	33.576
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Receivables</i>		<b>249.632</b>	<b>108.143</b>
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		310.573	915.974
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> ..... <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>560.205</b>	<b>1.024.117</b>
<b>AKTIVER</b> ..... <i>ASSETS</i>		<b>15.653.788</b>	<b>16.535.443</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr. DKK	<b>2022</b> kr. DKK
Stamkapital..... <i>Share capital</i>		20.300.000	19.550.000
Ikke indbetalt stamkapital..... <i>Unpaid share capital</i>		-9.635.167	-9.135.167
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-3.276.224	-2.701.902
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>		<b>7.388.609</b>	<b>7.712.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Debt to mortgage credit institution</i>		7.438.427	7.121.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Non-current liabilities</i>	<b>2</b>	<b>7.438.427</b>	<b>7.121.562</b>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Debt to mortgage credit institution</i>		222.450	859.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		22.605	80.162
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... <i>Payables to owners and management</i>		5.001	5.001
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		576.696	463.165
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Deferred income</i>		0	293.222
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>826.752</b>	<b>1.700.950</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>8.265.179</b>	<b>8.822.512</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>15.653.788</b>	<b>16.535.443</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	<b>3</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	<b>4</b>		
<b>Oplysninger om usikkerhed ved going concern</b> <i>Information on uncertainty with respect to going concern</i>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b> <i>Staff costs</i>	<b>6</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**EQUITY**

kr.	Kommandi- tistindbeta- linger	Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt  <i>Total</i>
<i>DKK</i>	<i>Share capital</i>	<i>Unpaid share capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2023..... <i>Equity at 1 January 2023</i>	19.550.000	-9.135.167	-2.701.902	7.712.931
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>			-574.322	-574.322
<b>Transaktioner med ejere</b>				
<i>Transactions with owners</i>				
Kapitalforhøjelse..... <i>Capital increase</i>	750.000	-500.000		250.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> <i>Equity at 31 December 2023</i>	<b>20.300.000</b>	<b>-9.635.167</b>	<b>-3.276.224</b>	<b>7.388.609</b>

NOTER  
NOTES

	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>
<i>Property, plant and equipment</i>	
kr.	Investeringsejendomme
DKK	<i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2023.....	27.628.129
<i>Cost at 1 January 2023</i>	
Valutakursregulering til ultimokurs.....	630.690
<i>Exchange adjustment at closing rate</i>	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>28.258.819</b>
<i>Cost at 31 December 2023</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-12.116.805
<i>Value adjustment of fair value at 1 January 2023</i>	
Valutakursregulering.....	-276.600
<i>Exchange adjustment</i>	
Årets værdireguleringer.....	-771.831
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>-13.165.236</b>
<i>Value adjustment of fair value at 31 December 2023</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>15.093.583</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2023</i>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:	
<i>The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:</i>	
kr.	Erhvervsjendom
DKK	<i>Commercial property</i>
Dagsværdi 31. december 2023.....	15.093.583
<i>Fair value at 31 December 2023</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-417.741
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	
Dagsværdien udgør TDKK 15.094 pr. 31. december 2023 (2022: TDKK 15.511), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med et afkastkrav på 8,50% (2022: 8,25%).	
Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,50%.	
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.	
Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 14.579 og TDKK 16.294.	

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

**1**

*Tangible fixed assets (continued)*

The fair value amounts to DKK 15,094k per 31 December 2023 (2022: DKK 15,511k), the value is calculated based on the budget for the period 1 January 2024 - 31 December 2024 with a required rate of return of 8,50% (2022: 8,25%).

An individually determined required rate of return at 8,50% has been applied in the market value assessment at 31 December 2023.

Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.

Changes in an average required return of + 0.5% or -0.5% will result in a fair value of DKK 14,579k and DKK 16,294k, respectively.

**Langfristede gældsforpligtelser**

**2**

*Long-term liabilities*

	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år outstanding after 5 years	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.660.877	222.450	3.579.350	7.980.962
<i>Debt to mortgage credit institution</i>				
	<b>7.660.877</b>	<b>222.450</b>	<b>3.579.350</b>	<b>7.980.962</b>

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

**Eventualposter mv.**

**3**

*Contingencies etc.*

**Eventualforpligtelser**

*Contingent liabilities*

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår.

*The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be terminated at the earliest with 6 months' notice until the end of a calendar year.*

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4**

*Charges and securities*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 7.661 er der ved ejerpantebreve givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 15.094, samt transport i lejeindtægter.

*As security for mortgage loans of DKK 7.661k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in investment properties, the carrying amount of which at 31 December 2023 amounts to DKK 15,094k as well as transfer in rental income.*

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

**Oplysninger om usikkerhed ved going concern**

5

*Information on uncertainty with respect to going concern*

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder. Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår. Selskabet likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2024 på TDKK 450.

*The company's financial risks are primarily related to the financing of the company's property and thus to the risk of rent changes, etc., as well as the investors' ability to honor the payment obligation as they fall due. No indications have been received that the banks will terminate the loans. Management therefore expects that the current loan financing will continue on unchanged terms. The company's liquidity situation and the company's operations for the coming year are secured by the existing financing and investor payment, which is a prerequisite for the company's continued operations. To ensure liquidity and cash flow, an investor payment in 2024 of TDKK 450 is expected.*

2023

2022

**Medarbejderforhold**

6

*Staff costs*

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3

3

*Average number of full time employees*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for K/S CRATFIELD for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report of K/S CRATFIELD for 2023 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat af årets resultat**

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**INCOME STATEMENT****Rental income**

*Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

*Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.*

**Other external expenses**

*Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.*

**Fair value adjustment of investments properties**

*The value adjustment of investments properties is recognised in the Income Statement. Improvements are added to the cost price of the investment assets, and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of acquisitions and improvements.*

**Financial income and expenses**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from securities, debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.*

**Tax**

*As the entity is not an independent tax subject, the taxable result of the entity is included in the owner's total income and assets for the financial year. The income taxes for the year are not recognised in the Income Statement.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

**BALANCE SHEET****Tangible fixed assets**

*Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement*

*Properties under construction are recognised at cost.*

*The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.*

*Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.*

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.*

**Receivables**

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.*

**Tax payable and deferred tax**

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the Balance Sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt udskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carryforwards, are measured at the amount at which the asset is expected to be used within a reasonable number of years, either by setoff against tax on future earnings or by setoff against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the Balance Sheet date will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

**Liabilities**

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.*

*The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.*

**Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*