

K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management
Bornholmsgade 3, 3. sal
DK-1266 København K
CVR-nr. 21 14 67 06

Årsrapport for 2021

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management ApS Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K CVR-nr. 21 14 67 06 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Palle Lykke Loran (formand) Peer Arvid Jensen Ove Robert Jensen
Komplementar	Komplementarselskabet Kidderminster ApS
Kommanditister	Flemming Hein Andersen Henriette Rud Svendsen Jesper Osmund Lone Hillebrand Hansen Majken Lin Jensen Palle Lykke Loran Philip Walter Praegel Ove Robert Jensen JL Rungsted Ejendomme ApS
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Kidderminster.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2022

Bestyrelse:

Palle Lykke Loran
formand

Peer Arvid Jensen

Ove Robert Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Oxford Street/Market Street, Kidderminster, England. Ejendommen er erhvervet den 31. juli 1998.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.860 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 23.743 t.kr. Det positive årsresultat er et resultat af en positiv kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2022 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.400.000 GBP, svarende til den seneste indhentede eksterne vurdering i 2005. Ejendommen er af omkostningsmæssige årsager ikke vurderet siden 2005, og som følge af markedsudviklingen er der stor usikkerhed om værdiansættelsen, herunder om hvorvidt den bogførte værdi overstiger markedsværdien.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2022 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsjendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter		2.442.362	2.370.892
Andre eksterne omkostninger	1	-147.957	-149.240
Resultat før finansielle poster		<u>2.294.405</u>	<u>2.221.652</u>
Finansielle indtægter	2	148.581	167.579
Finansielle omkostninger	3	-2.141.179	-2.066.071
Driftsresultat		<u>301.807</u>	<u>323.160</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		3.984.640	-3.383.040
Kursregulering af prioritetsgæld		-2.426.646	1.845.543
ÅRETS RESULTAT		<u>1.859.800</u>	<u>-1.214.336</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.859.800	-1.214.336

Balance

AKTIVER	Note	2021	2020
Investeringsejendom	4	56.706.560	52.721.920
Materielle anlægsaktiver		56.706.560	52.721.920
Tilgodehavende investorindskud	5	29.900	116.350
Gældsbreve	6	14.014	13.309
Andre tilgodehavender		14.500	0
Tilgodehavender		58.414	129.659
Likvide beholdninger		769.908	727.562
AKTIVER I ALT		57.534.883	53.579.141
PASSIVER	Note	2021	2020
Stamkapital		46.692.000	46.692.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-37.521.613	-37.596.613
Overført resultat		14.572.982	12.713.182
Egenkapital		23.743.369	21.808.569
Prioritetsgæld	7	32.108.306	30.208.320
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		122.404	117.587
Langfristede gældsforpligtelser		32.230.710	30.325.907
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	383.111	332.965
Skyldig moms		113.925	99.878
Skyldige renter, Aviva		456.747	429.442
Modtagen forudbetalt leje		591.842	550.255
Kreditorer		0	18.125
Skyldige omkostninger	8	15.177	14.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.560.803	1.444.665
PASSIVER I ALT		57.534.883	53.579.141
Oplysninger om dagsværdi	9		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital				
Stamkapital	46.692.000	-37.596.613	12.713.182	21.808.569
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.859.800	1.859.800
Årets indskud	0	75.000	0	75.000
Saldo ultimo	<u>46.692.000</u>	<u>-37.521.613</u>	<u>14.572.982</u>	<u>23.743.369</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Flemming Hein Andersen	72	56.500	4.068.000	3.334.369
Henriette Rud Svendsen	54	56.500	3.051.000	2.500.777
Jesper Osmund	81	56.500	4.576.500	3.751.165
Lone Hansen	126	56.500	7.119.000	5.835.146
Majken Jensen	126	56.500	7.119.000	5.835.146
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.496.515
Philip Praegel	72	56.500	4.068.000	3.334.369
Robert Jensen	81	56.500	4.576.500	3.751.165
JL Rungsted Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.682.961
	<u>900</u>		<u>46.692.000</u>	<u>37.521.613</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	91.484	90.351
Ejendomsadministration	30.479	27.211
Advokatbistand	-14.500	14.500
Bestyrelsesforsikring	4.844	4.553
Gebyrer og øvrige omkostninger	35.651	12.625
	<u>147.957</u>	<u>149.240</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	14	237
Øvrige renteindtægter	705	705
Realiserede kursgevinster, netto	147.862	166.637
	<u>148.581</u>	<u>167.579</u>
 3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.131.533	2.056.909
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	9.275	9.011
Øvrige renter	371	150
	<u>2.141.179</u>	<u>2.066.071</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4. Investeringsjendom		
Kostpris primo	48.278.915	48.278.915
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>48.278.915</u>	<u>48.278.915</u>
Værdi- og kursregulering primo	4.443.005	7.826.045
Årets værdi- og kursregulering	3.984.640	-3.383.040
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>8.427.645</u>	<u>4.443.005</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>56.706.560</u>	<u>52.721.920</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,8%</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5. Tilgodehavende investorindskud		
Jesper Osmund	0	7.650
Lone Hansen	22.400	108.700
JL Rungsted Ejendomme ApS	7.500	0
	<u>29.900</u>	<u>116.350</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	2.318	2.201
Philip Praegel	11.697	11.108
	<u>14.014</u>	<u>13.309</u>

Noter (fortsat)

			<u>2021</u>	<u>2020</u>
7. Prioritetsgæld				
Aviva			27.751.102	26.216.440
Aviva (tillægslån)			4.740.314	4.324.845
			<u>32.491.416</u>	<u>30.541.285</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	383.111	1.783.588	25.584.404	27.751.102
Aviva (tillægslån)	0	0	4.740.314	4.740.314
	<u>383.111</u>	<u>1.783.588</u>	<u>30.324.718</u>	<u>32.491.416</u>
			<u>2021</u>	<u>2020</u>
8. Skyldige omkostninger				
Selskabsadministration			7.177	0
Forudbetalt investorindskud			8.000	14.000
			<u>15.177</u>	<u>14.000</u>
9. Oplysninger om dagsværdi				
Beløb i DKK			Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.21			56.706.560	56.706.560
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>3.984.640</u>	<u>3.984.640</u>

Centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der henvises til note 4.

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

11. Nærtstående parter

Komplementarselskabet Kidderminster ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Kidderminster. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Lykke Loran

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-916053711726

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-03-17 12:14:47 UTC

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-20 20:07:23 UTC

NEM ID 

Ove Robert Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-359835623347

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-21 18:27:40 UTC

NEM ID 

Peer Arvid Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-186769526546

IP: 185.108.xxx.xxx

2022-03-22 09:12:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FXQKT-F3ME1-4YBLQ-PA3A1-X0EIVQ-LVQXB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>