

K/S KIDDERMINSTER c/o Nectar Asset Management

Bornholmsgade 3, 3. sal

1266 København K

CVR-nr. 21146706

Årsrapport for 2023

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2024

Thomas Borg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S KIDDERMINSTER c/o Nectar Asset Management.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. marts 2024

Bestyrelse

Palle Lykke Loran
Formand

Peer Arvid Jensen
Medlem

Flemming Hein Andersen
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S KIDDERMINSTER c/o Nectar Asset Management c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 43 33 07 05
E-mail	accounts@nectaram.com
CVR-nr.	21146706
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Palle Lykke Loran Peer Arvid Jensen Flemming Hein Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -11.264.458, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 43.806.833, og en egenkapital på kr. 11.790.287.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S KIDDERMINSTER c/o Nectar Asset Management for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		2.272.931	2.379.446
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-10.781.300	-3.045.760
Driftsresultat		-8.508.369	-666.314
Andre finansielle indtægter	3	170.456	1.823.202
Finansielle omkostninger	4	-2.926.545	-2.095.513
Årets resultat		-11.264.458	-938.625
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.264.458	-938.625
Resultatdisponering		-11.264.458	-938.625

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	42.879.500	53.660.800
Materielle anlægsaktiver		42.879.500	53.660.800
Anlægsaktiver			
		42.879.500	53.660.800
Andre tilgodehavender		14.500	14.500
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		63.915	39.415
Tilgodehavender		78.415	53.915
Likvide beholdninger		848.918	738.947
Omsætningsaktiver		927.333	792.862
Aktiver		43.806.833	54.453.662
Passiver			
Overført resultat		-11.264.458	-938.625
Kapitalkonto		23.054.745	23.818.369
Egenkapital		11.790.287	22.879.744
Gæld til kreditinstitutter		30.256.705	30.129.072
Gæld til tilknyttede virksomheder		136.194	127.499
Langfristede gældsforpligtelser	6	30.392.899	30.256.571
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		424.344	255.169
Gæld til kreditinstitutter		431.041	427.000
Modtagne forudbetalinger fra investore		0	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.367	64.661
Anden gæld		99.596	2.463
Deposita		573.299	560.054
Kortfristede gældsforpligtelser		1.623.647	1.317.347
Gældsforpligtelser		32.016.546	31.573.918
Passiver		43.806.833	54.453.662
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Ikke indbetalt Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	46.692.000	-37.446.613	13.634.358	22.879.745
Årets resultat			-11.264.458	-11.264.458
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		175.000		175.000
Egenkapital 31. december 2023	46.692.000	-37.271.613	2.369.900	11.790.287

Egenkapitalen består af 900 andele fordelt på 612 andele af DKK 56.500, 198 andel af DKK 43.000 og 90 andele af DKK 40.000.

Noter

1. Årets resultat

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

3. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	170.456	1.823.202
	170.456	1.823.202

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2.926.545	2.095.513
	2.926.545	2.095.513

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	48.278.915	48.278.915
Kostpris ultimo	48.278.915	48.278.915
Dagsværdireguleringer primo	-6.624.375	8.427.645
Ændring som følge af valutakursregulering	1.224.960	-3.045.760
Dagsværdireguleringer ultimo	-5.399.415	5.381.885
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.879.500	53.660.800

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 5,73 % (2022 4,5%)

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 286,5 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 2.457

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 5,73 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v

Noter

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
5,23%	46.978.879	15.889.666
5,73%	42.879.500	11.790.287
6,23%	39.438.128	8.348.915

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	30.256.705	424.344	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.194	0	136.194
	30.392.899	424.344	136.194

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

9. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Palle Lykke Loran

Underskriver

Serienummer: 97fd88ac-5290-4c62-881f-da63dc9df764

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-05-23 14:30:08 UTC



Flemming Hein Andersen

Underskriver

Serienummer: b5b9a614-f50f-49a7-a217-5f88270a24b6

IP: 91.101.xxx.xxx

2024-05-23 14:56:34 UTC



Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-23 16:55:49 UTC



Peer Arvid Jensen

Underskriver

Serienummer: 9775ee97-ecd1-4a38-8a01-acf4049760ce

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-09 21:03:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: MLWXY-P44OC-W1HZ7-04EE6-2PMHA-NOXMD

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 tidsstempelt 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/validator**