

# K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København

CVR-nr. 21 14 67 06

## Årsrapport for 2020

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2021

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal 2200 København  CVR-nr. 21 14 67 06  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Palle Lykke Loran (formand) Peer Arvid Jensen Ove Robert Jensen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Kidderminster ApS
<b>Kommanditister</b>	Flemming Hein Andersen Henriette Rud Svendsen Jesper Osmund Lone Hillebrand Hansen Majken Lin Jensen Palle Lykke Loran Philip Walter Praegel Ove Robert Jensen Trifina Ejendomme ApS
<b>Revision</b>	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 2020 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 17. marts 2021

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

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1.214 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 21.809 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2021 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 2021 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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter		2.370.892	2.413.827
Andre eksterne omkostninger	1	-149.240	-132.142
Resultat før finansielle poster		<u>2.221.652</u>	<u>2.281.685</u>
Finansielle indtægter	2	167.579	132.387
Finansielle omkostninger	3	-2.066.071	-2.152.248
Driftsresultat		<u>323.160</u>	<u>261.824</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-3.383.040	3.164.800
Kursregulering af prioritetsgæld		1.845.543	-1.976.255
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.214.336</u></b>	<b><u>1.450.370</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-1.214.336	1.450.370



## Balance

AKTIVER	Note	2020	2019
Investeringsejendom	4	52.721.920	56.104.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>52.721.920</b>	<b>56.104.960</b>
Tilgodehavende investorindskud	5	116.350	93.400
Gældsbreve	6	13.309	12.605
<b>Tilgodehavender</b>		<b>129.659</b>	<b>106.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>727.562</b>	<b>769.392</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>53.579.141</b>	<b>56.980.357</b>
PASSIVER	Note	2020	2019
Stamkapital		46.692.000	46.692.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-37.596.613	-37.766.613
Overført resultat		12.713.182	13.927.518
<b>Egenkapital</b>	7	<b>21.808.569</b>	<b>22.852.905</b>
Prioritetsgæld	8	30.208.320	32.501.025
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		117.587	112.967
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.325.907</b>	<b>32.613.992</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	332.965	331.226
Skyldig moms		99.878	111.494
Skyldige renter, Aviva		429.442	461.763
Modtagen forudbetalt leje		550.255	586.034
Kreditorer		18.125	0
Skyldige omkostninger	9	14.000	22.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.444.665</b>	<b>1.513.460</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>53.579.141</b>	<b>56.980.357</b>
Oplysninger om dagsværdi	10		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	90.351	89.742
Ejendomsadministration	27.211	29.132
Advokatbistand	14.500	0
Bestyrelsesforsikring	4.553	2.528
Gebyrer og øvrige omkostninger	12.625	10.741
	<u>149.240</u>	<u>132.142</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	237	399
Øvrige renteindtægter	705	705
Realiserede kursgevinster, netto	166.637	131.284
	<u>167.579</u>	<u>132.387</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	2.056.909	2.143.566
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	9.011	8.651
Øvrige renter	150	32
	<u>2.066.071</u>	<u>2.152.248</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
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	7.826.045	4.661.245
Årets værdi- og kursregulering	-3.383.040	3.164.800
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>4.443.005</u>	<u>7.826.045</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>52.721.920</u>	<u>56.104.960</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,8%</u>	<u>4,5%</u>

**Noter (fortsat)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5. Tilgodehavende investorindskud</b>		
Jesper Osmund	7.650	0
Lone Hansen	108.700	84.900
Trifina Ejendomme ApS	0	8.500
	<u>116.350</u>	<u>93.400</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>6. Gældsbreve</b>		
Lone Hansen	2.201	2.085
Philip Praegel	11.108	10.520
	<u>13.309</u>	<u>12.605</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	46.692.000	-37.766.613	13.927.518	22.852.905
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1.214.336	-1.214.336
Årets indskud	0	170.000	0	170.000
Saldo ultimo	<u>46.692.000</u>	<u>-37.596.613</u>	<u>12.713.182</u>	<u>21.808.569</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Flemming Hein Andersen	72	56.500	4.068.000	3.340.369
Henriette Rud Svendsen	54	56.500	3.051.000	2.505.277
Jesper Osmund	81	56.500	4.576.500	3.757.915
Lone Hansen	126	56.500	7.119.000	5.845.646
Majken Jensen	126	56.500	7.119.000	5.845.646
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.513.015
Philip Praegel	72	56.500	4.068.000	3.340.369
Robert Jensen	81	56.500	4.576.500	3.757.915
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.690.461
	<u>900</u>		<u>46.692.000</u>	<u>37.596.613</u>

**Noter (fortsat)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Aviva	26.216.440	28.142.227
Aviva (tillægslån)	4.324.845	4.690.024
	<u>30.541.285</u>	<u>32.832.251</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	332.965	1.580.888	24.302.587	26.216.440
Aviva (tillægslån)	0	0	4.324.845	4.324.845
	<u>332.965</u>	<u>1.580.888</u>	<u>28.627.432</u>	<u>30.541.285</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	0	8.943
Forudbetalt investorindskud	14.000	14.000
	<u>14.000</u>	<u>22.943</u>

**10. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.20	52.721.920	52.721.920
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.383.040	-3.383.040

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

**11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

**12. 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-03-17 19:12:36Z

NEM ID 

## Palle Lykke Loran

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-916053711726

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-03-18 08:59:52Z

NEM ID 

## Ove Robert Jensen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-359835623347

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-19 19:45:43Z

NEM ID 

## Peer Arvid Jensen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-186769526546

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-03-21 23:07:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AZP4V-LCFHM-HLPAU-0DOBZ-MNQME-UWH5E

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>