

K/S Maidstone

c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(23. regnskabsår)

CVR nr. 25801008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. marts 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Maidstone.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

I bestyrelsen:

David Fredrik Wall (formand)

Christian Sieverts

Troels Reiche

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Maidstone

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maidstone for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 kommanditselskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 12 i årsregnskabet om selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i at aflægge årsregnskabet efter princippet om going concern.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 årsregnskabsloven.

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.

Hørsholm, den 7. marts 2023

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Maidstone c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 25801008 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022
Komplementar	Maidstone Komplementar ApS c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	David Fredrik Wall (formand) Christian Sieverts Troels Reiche
Selskabsadm.	c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 17/19 Week Street, Maidstone, Kent, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.775.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.826.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 51.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 211. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia Group Ltd.'s trådte i administration ultimo november 2020. Administrator i boet har efterfølgende solgt dele af selskabet fra.

K/S'ets ejendom har stået tom siden ultimo januar 2021, hvorfor der ej heller siden er modtaget lejeindtægter. Ejendomsadministrator afsøger pt. markedet for en ny potentiel lejer til ejendommen. Selskabets långiver, Avenir III B.V. er orienteret om K/S'ets situation, og banken yder indtil videre henstand med låneydelserne.

Der er i 2022 modtaget compensation fra lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v. Det er aftalt med långiver, at det modtagne beløb anvendes til ejendommens istandsættelse, udlejning samt diverse omkostninger.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Maidstone for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Såvel realiserede som 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 som periodiseret leje.

Finansiering

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)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	4.427.742	-40.582
Lejeindtægter mv. i alt		4.427.742	-40.582
Administrationsomkostninger	2	-422.470	-230.104
Resultat før finansielle poster m.v.		4.005.272	-270.686
Finansielle indtægter	3	3.495	1.559
Finansielle omkostninger	4	-1.233.485	-1.094.166
Resultat før værdiregulering		2.775.282	-1.363.293
Værdireguleringer	5	-2.826.355	1.016.670
ÅRETS RESULTAT		-51.073	-346.623
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-51.073	-346.623
		-51.073	-346.623

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	8.384.501	8.860.401
Materielle anlægsaktiver i alt		8.384.501	8.860.401
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.384.501	8.860.401
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	146.886	175.713
Tilgodehavender i alt		146.886	175.713
Likvide beholdninger		4.235.345	165.907
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.382.231	341.620
AKTIVER I ALT		12.766.732	9.202.021

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 35.910.000.			
Kontant andel af stamkapital		16.936.167	16.756.167
Overført resultat		-16.724.864	-16.673.791
EGENKAPITAL I ALT		<u>211.303</u>	<u>82.376</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	9.285.850	6.787.685
Anden gæld	9	3.269.579	2.331.960
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.555.429</u>	<u>9.119.645</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>12.555.429</u>	<u>9.119.645</u>
PASSIVER I ALT		<u>12.766.732</u>	<u>9.202.021</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 808.750, ultimo	32.350.000	32.350.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 418.904, primo	16.756.167	16.576.167
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 423.404, ultimo	16.936.167	16.756.167
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.413.833	15.593.833
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	385.346	389.846
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 83.000, primo	3.320.000	3.320.000
Ændring i året	240.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 89.000, ultimo	3.560.000	3.320.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.560.000	3.320.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	89.000	83.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 891.750, primo	35.670.000	35.670.000
Ændring i året	240.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 897.750, ultimo	35.910.000	35.670.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 418.904, primo	16.756.167	16.576.167
Ændring i året	180.000	180.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 423.404, ultimo	16.936.167	16.756.167
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	18.973.833	18.913.833
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	474.346	472.846
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.673.791	-16.327.168
Overført af årets resultat	-51.073	-346.623
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-16.724.864	-16.673.791
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	211.303	82.376
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Leje	1.305.218	1.363.962
Hensat til tab leje	-1.305.218	-1.404.544
Kompensation, lejetab	2.802.974	0
Mangler på ejendommen (dilapidations)	1.624.768	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	4.427.742	-40.582

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale. Som følge af at lejer er gået i Administration, er tilgodehavende leje hensat til tab.

Der er i 2022 modtaget kompensation fra lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v.

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	109.128	104.981
Ejendomsadministrationshonorar	127.149	39.216
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.502	19.754
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	17.657	18.749
Omkostninger, genudlejning	0	7.467
Omkostninger, Asset Management	94.959	0
Engelsk ejerregister	10.978	0
Diverse omkostninger	8.060	5.900
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	422.470	230.104
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	3.481	4
Renter, investorer	14	15
Kursgevinst, valuta	0	1.540
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	3.495	1.559

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.038.033	1.085.754
Renter, kreditinstitutter	1.436	1.544
Renter, komplementarselskab	7.033	6.868
Kurstab, valuta	186.983	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.233.485	1.094.166
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-1.441.615
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-475.900	622.600
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-3.025.225	2.398.095
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	527.060	-476.955
Regulering skyldige renter, kursrelateret	147.710	-85.455
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.826.355	1.016.670
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	42.308.777	42.308.777
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.614.393	3.614.393
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-33.448.376	-32.629.361
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-1.441.615
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-475.900	622.600
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-33.924.276	-33.448.376
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	8.384.501	8.860.401
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	80.000	80.000
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Reduktion for lejetilskud	-160.000	-160.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	8.073.964	8.532.238
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	8.719.881	9.214.817
	<hr/>	<hr/>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	119.856	161.856
Tilgodehavende moms, UK	12.640	709
Tilgodehavende moms, DK	14.390	13.148
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	146.886	175.713
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.384.765	23.384.765
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.999.774	1.999.774
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-16.597.080	-14.675.940
Årets værdiregulering, renterelateret	3.025.225	-2.398.095
Årets værdiregulering, kursrelateret	-527.060	476.955
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-14.098.915	-16.597.080
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	9.285.850	6.787.685
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	9.285.850	6.787.685
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. april 2026, og renten er fast 6,61% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på t.dkk. 8.385 jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 11. Gælden er pr. 31. december 2022 misligholdt.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Maidstone Komplementar ApS	233.919	228.446
Skyldige renter	2.963.038	2.072.714
Skyldige omkostninger	72.622	30.800
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.269.579	2.331.960
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet, er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 8.385 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på nominelt t.dkk 19.730 inkl. skyldige renter.

En andel af selskabets likvide beholdninger på t.dkk 3.888 er omfattet af finansieringskildes sikkerhed for engagementet.

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.

12 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia Group Ltd.'s trådte i administration ultimo november 2020. Administrator i boet har efterfølgende solgt dele af selskabet fra.

K/S'ets ejendom har stået tom siden ultimo januar 2021, hvorfor der ej heller siden er modtaget lejeindtægter. Ejendomsadministrator afsøger pt. markedet for en ny potentiel lejer til ejendommen. Selskabets långiver, Avenir III B.V. er orienteret om K/S'ets situation, og banken yder indtil videre henstand med låneydelserne.

Der er i 2022 modtaget kompensation fra lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v. Det er aftalt med långiver, at det modtagne beløb anvendes til ejendommens istandsættelse, udlejning samt diverse omkostninger.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern.