

## **K/S Maidstone**

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

### **Årsrapport for 2023**

(24. regnskabsår)

CVR nr. 25801008

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

-----  
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 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 11. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 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 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. 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 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.
- 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.

Frederiksværk, den 11. april 2024

### Nærrevision A/S

Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR nr.: 17524305

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

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

**Revision** Nærrevision A/S  
Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1A  
3300 Frederiksværk  
CVR nr.: 17524305

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.995.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.803.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 192.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 456. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia Group Ltd. 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, og lejeaftalen er som følge heraf blevet ophævet i august 2023.

Der er i 2022 og 2023 modtaget compensation fra den tidligere lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v. Det er aftalt med långiver, at de modtagne beløb anvendes til ejendommens istandsættelse, udlejning samt diverse omkostninger.

Der er i december 2023 indgået ny 15-årig lejeaftale med Rimzi Cosmetics Limited. Lejen udgør GBP 95.000 p.a. Der er dog aftalt et halvt års lejefrihed og derefter et år med halv leje.

Selskabets långiver, Avenir III B.V. er orienteret om K/S'ets situation, og banken yder indtil videre henstand med låneydelserne.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Finansielle poster

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.

### 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.

#### Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal 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 kreditrisikoen 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>dkk</u>	<u>2022</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	3.530.968	4.427.742
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>		<b>3.530.968</b>	<b>4.427.742</b>
Administrationsomkostninger	2	-775.921	-422.470
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.755.047</b>	<b>4.005.272</b>
Finansielle indtægter	3	234.785	3.495
Finansielle omkostninger	4	-994.649	-1.233.485
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.995.183</b>	<b>2.775.282</b>
Værdireguleringer	5	-1.803.401	-2.826.355
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>191.782</b>	<b>-51.073</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		191.782	-51.073
		<b>191.782</b>	<b>-51.073</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	7.718.310	8.384.501
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.718.310</b>	<b>8.384.501</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.718.310</b>	<b>8.384.501</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	106.415	146.886
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>106.415</b>	<b>146.886</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.806.023</b>	<b>4.235.345</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.912.438</b>	<b>4.382.231</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.630.748</b>	<b>12.766.732</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 35.910.000.			
Kontant andel af stamkapital		16.988.667	16.936.167
Overført resultat		-16.533.082	-16.724.864
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>455.585</u></b>	<b><u>211.303</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	10.361.198	9.285.850
Anden gæld	9	4.813.965	3.269.579
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.175.163</u></b>	<b><u>12.555.429</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>15.175.163</u></b>	<b><u>12.555.429</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>15.630.748</u></b>	<b><u>12.766.732</u></b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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. 423.404, primo	16.936.167	16.756.167
Ændring i året	52.500	180.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 424.717, ultimo	16.988.667	16.936.167
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.361.333	15.413.833
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	384.033	385.346
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
40 kommanditanparter á kr. 89.000, primo	3.560.000	3.320.000
Ændring i året	0	240.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 89.000, ultimo	3.560.000	3.560.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.560.000	3.560.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	89.000	89.000
	<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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
40 kommanditanparter á kr. 897.750, primo	35.910.000	35.670.000
Ændring i året	0	240.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 897.750, ultimo	35.910.000	35.910.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 423.404, primo	16.936.167	16.756.167
Ændring i året	52.500	180.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 424.717, ultimo	16.988.667	16.936.167
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.921.333	18.973.833
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	473.033	474.346
	<hr/>	<hr/>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	16.988.667	16.936.167
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-16.724.864	-16.673.791
Overført af årets resultat	191.782	-51.073
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-16.533.082	-16.724.864
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>455.585</b>	<b>211.303</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter mv.</b>		
Leje	547.721	1.305.218
Hensat til tab leje	-547.721	-1.305.218
Kompensation, lejetab	4.912.524	2.802.974
Mangler på ejendommen (dilapidations)	-1.353.973	1.624.768
Forsikring	-27.583	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b>3.530.968</b>	<b>4.427.742</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Arcadia Group Limited. Som følge af at lejer er gået i Administration, er tilgodehavende leje hensat til tab.

Der er i 2022 og 2023 modtaget kompensation fra lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v.

Lejeaftalen med Arcadia Group Limited er den 23. august 2023 blevet ophævet, og i december 2023 er der indgået en ny 15-årig lejeaftale med Rimzi Cosmetics Limited. Lejen udgør GBP 95.000 p.a. Der er dog aftalt et halvt års lejefrihed og derefter et år med halv leje.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	114.584	109.128
Ejendomsadministrationshonorar	109.695	127.149
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.529	20.502
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	14.290	17.657
Advokathonorar, UK	69.620	0
Omkostninger, genudlejning	223.023	0
Omkostninger, Asset Management	170.930	94.959
Engelsk ejerregister	0	10.978
Energy Performance Certificate	4.427	0
Diverse omkostninger	14.786	8.060
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>775.921</b>	<b>422.470</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	52.222	3.481
Renter, investorer	122.700	14
Kursgevinst, valuta	59.863	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>234.785</b>	<b>3.495</b>



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	987.448	1.038.033
Renter, kreditinstitutter	0	1.436
Renter, komplementarselskab	7.201	7.033
Kurstab, valuta	0	186.983
	<u>994.649</u>	<u>1.233.485</u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-838.450	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	172.259	-475.900
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-844.103	-3.025.225
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-231.245	527.060
Regulering skyldige renter, kursrelateret	-61.862	147.710
	<u>-1.803.401</u>	<u>-2.826.355</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	42.308.777	42.308.777
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.614.393	3.614.393
Regulering til dagsværdi, primo	-33.924.276	-33.448.376
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-838.450	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	172.259	-475.900
	<u>-34.590.467</u>	<u>-33.924.276</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>7.718.310</b>	<b>8.384.501</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	900.000	1.000.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	95.000	80.000
Afkastkrav	9,00%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Reduktion for lejetilskud	-87.083	-160.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	7.509.707	8.073.964
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	7.938.833	8.719.881

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

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	0	119.856
Tilgodehavende forsikring	28.772	0
Tilgodehavende moms, UK	63.315	12.640
Tilgodehavende moms, DK	14.328	14.390
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>106.415</b>	<b>146.886</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.384.765	23.384.765
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.999.774	1.999.774
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-14.098.915	-16.597.080
Årets værdiregulering, renterelateret	844.103	3.025.225
Årets værdiregulering, kursrelateret	231.245	-527.060
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-13.023.567	-14.098.915
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>10.361.198</b>	<b>9.285.850</b>
	<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	10.361.198	9.285.850
	<hr/>	<hr/>

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

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal 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. 7.718 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 2023 misligholdt.

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Maidstone Komplementar ApS	239.513	233.919
Depositum	488.826	0
Skyldige renter	4.012.347	2.963.038
Skyldige omkostninger	73.279	72.622
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>4.813.965</b>	<b>3.269.579</b>
	<hr/>	<hr/>

**10 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 7.718 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på nominelt t.dkk 21.162 inkl. skyldige renter.

En andel af selskabets likvide beholdninger på t.dkk 6.655 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. 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, og lejeaftalen er som følge heraf blevet ophævet i august 2023.

Der er i 2022 og 2023 modtaget kompensation fra den tidligere lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v. Det er aftalt med långiver, at de modtagne beløb anvendes til ejendommens istandsættelse, udlejning samt diverse omkostninger.











Der er i december 2023 indgået ny 15-årig lejeaftale med Rimzi Cosmetics Limited. Lejen udgør GBP 95.000 p.a. Der er dog aftalt et halvt års lejefrihed og derefter et år med halv leje.

Selskabets långiver, Avenir III B.V. er orienteret om K/S'ets situation, og banken yder indtil videre henstand med låneydelserne.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

  <b>Christian Sieverts</b> Bestyrelsesmedlem fb5f46b9-0861-450d-b5e1-bbeac4e7d159 2024-04-18 08:33:11Z	  <b>David Fredrik Langberg Wall</b> Bestyrelsesformand f131223e-b186-4c50-be60-3525a8ccedd6 2024-04-22 09:06:24Z
  <b>Troels Reiche</b> Bestyrelsesmedlem 0b82255f-8702-4c2e-9fca-fab290694d7f 2024-04-25 14:17:17Z	  <b>Claus Hansen</b> Revisor 36c3e4fa-721d-487e-b518-7ee5f5826bcc 2024-04-25 14:28:47Z
  <b>Pia Thusgaard</b> Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-04-26 06:33:44Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (FG-10) KS Maidstone.pdf

SHA256: c22985b79f8a76fd668afb8eff971da7d6412ee8fd37daa61d024dee6466a6ab



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.