

K/S Baxtergate (Doncaster)

c/o Advokat Frederik Bruhn-Petersen
Gruts Allé 6
2900 Hellerup
CVR-nr. 26 11 44 97

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juni 2023

Frederik Bruhn-Petersen
dirigent

Fulbyvej 15
4180 Sorø
5786 0250

Agrovej 1
4800 Nykøbing
7027 9000

www.vkst-revision.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Baxtergate (Doncaster).

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. juni 2023

Bestyrelse

Advokat Frederik Bruhn-
Petersen
formand

Fysioterapeut Helle Karin
Bruhn-Petersen
næstformand

Cand. jur. Frederik Bruhn-
Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i K/S Baxtergate (Doncaster)

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Baxtergate (Doncaster) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 12. juni 2023

VKST Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Sten Dalsten
registreret revisor
MNE-nr. mne15658

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Baxtergate (Doncaster) c/o Advokat Frederik Bruhn-Petersen Gruts Allé 6 2900 Hellerup CVR-nr.: 26 11 44 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Advokat Frederik Bruhn-Petersen, formand Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen, næstformand Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen
Komplementar	Baxtergate Komplementar ApS
Revisor	VKST Revision Godkendt revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har erhvervet og udlejer ejendommen 10-12 Baxtergate, Doncaster i England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 824.080, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 24.743.798.

Ejendommens tidligere lejer, House of Fraser, trådte i 2018 i betalingsstandsning ("administration") og ophørte med at betale husleje. Selskabet var som følge heraf ikke i stand til at servicere prioritetsgælden, og panthaveren satte på den baggrund ejendommen under tvangsforvaltning ("receivership"). Som følge af de anførte begivenheder er ejendommen nedskrevet til realisationsværdi. Den 20. februar 2019 har panthaveren solgt sin fordring til en ny kreditor, med hvem selskabet har indgået aftale, der sikrer, at selskabet er i stand til at fortsætte driften.

I 2020 indgik selskabet en 4-årig lejeaftale med Sportsdirect.com Retail Limited. Lejeaftalen er bl.a. indgået på vilkår, at lejerer betaler en årlig leje på GBP 25.000 og dækker hovedparten af de med ejendommens drift forbundne udgifter. Lejeaftalen kan fra selskabets side opsiges med 3 måneders varsel.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		90.434	134.740
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>812.533</u>	<u>-1.244.569</u>
Resultat før finansielle poster		902.967	-1.109.829
Finansielle indtægter		669	10
Finansielle omkostninger		<u>-79.556</u>	<u>-108.004</u>
Årets resultat		<u>824.080</u>	<u>-1.217.823</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>824.080</u>	<u>-1.217.823</u>
		<u>824.080</u>	<u>-1.217.823</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.457.712</u>	<u>1.505.680</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>1.457.712</u>	<u>1.505.680</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.457.712</u>	<u>1.505.680</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>110.972</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>110.972</u>
Likvide beholdninger		<u>286.591</u>	<u>118.850</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>286.591</u>	<u>229.822</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.744.303</u></u>	<u><u>1.735.502</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Stamkapital		16.000.000	16.000.000
Ikke-indbetalt stamkapital		-1.756.652	-1.797.639
Overført resultat		<u>-38.987.146</u>	<u>-39.811.226</u>
Egenkapital		<u>-24.743.798</u>	<u>-25.608.865</u>
Andre kreditinstitutter		<u>26.150.316</u>	<u>27.010.818</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>26.150.316</u>	<u>27.010.818</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.936	92.886
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.694	126.338
Anden gæld		<u>178.155</u>	<u>114.325</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>337.785</u>	<u>333.549</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.488.101</u>	<u>27.344.367</u>
Passiver i alt		<u>1.744.303</u>	<u>1.735.502</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke-indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	16.000.000	-1.797.639	-39.811.226	-25.608.865
Indbetaling af stamkapital	0	40.987	0	40.987
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>824.080</u>	<u>824.080</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>16.000.000</u>	<u>-1.756.652</u>	<u>-38.987.146</u>	<u>-24.743.798</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Baxtergate (Doncaster) for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter omfatter forfalden og periodiseret leje fra lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for eventuel udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Som følge af manglende lejeindtægt er materielle anlægsaktiver målt til nettorealiseringsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursen pr. 31. december 2022 udgør 838,45 GBP.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af gæld	<u>-47.968</u>	<u>73.473</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-47.968</u>	<u>73.473</u>
Dagsværdiregulering af gæld	<u>860.501</u>	<u>-1.318.042</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>860.501</u>	<u>-1.318.042</u>
	<u><u>812.533</u></u>	<u><u>-1.244.569</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>46.860.702</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>46.860.702</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>46.860.702</u>
		<u>-45.355.022</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>-47.968</u>
Årets værdireguleringer		<u>-45.402.990</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>-45.402.990</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u><u>1.457.712</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Idet ejendommen for tiden udelukkende er midlertidigt udlejet på specielle vilkår, er ejendommen værdiansat til en ekstern vurdering på GBP 173.858.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	<u>27.010.818</u>	<u>26.150.316</u>	<u>0</u>	<u>26.150.316</u>
	<u>27.010.818</u>	<u>26.150.316</u>	<u>0</u>	<u>26.150.316</u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør TDKK -24.744.

Ejendommens tidligere lejer, House of Fraser, trådte i 2018 i betalingsstandsning ("administration") og ophørte med at betale husleje. Selskabet var som følge heraf ikke i stand til at servicere prioritetsgælden, og panthaveren satte på den baggrund ejendommen under tvangsforvaltning ("receivership"). Som følge af de anførte begivenheder er ejendommen nedskrevet til realisationsværdi. Den 20. februar 2019 har panthaveren solgt sin fordring til en ny kreditor, med hvem selskabet har indgået aftale, der sikrer, at selskabet er i stand til at fortsætte driften.

På den baggrund aflægger selskabet regnskabet som going concern.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtelser i forbindelse med indgået aftale om driftsfællesskab med naboejendommen Baxtergate 13-14, Doncaster, DN1 NR, England.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For valutalån på TDKK 26.150 er stillet sikkerhed i kommanditselskabets investeringsejendom. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 1.457.