

K/S Swindon

c/o Nectar Asset Management
Bornholmsgade 3, 3. sal
1266 København K

CVR-nr. 27968384

Årsrapport for 2022

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2023

Thomas Borg
Dirigent

K/S Swindon

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

K/S Swindon

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Swindon.

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

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 22. marts 2023

Bestyrelse

Lars Thinggaard Johannesen
Formand

Mogens Rahbek
Medlem

Rasmus Daugaard Hansen
Medlem

K/S Swindon

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Swindon c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 43 33 07 05
E-mail	finans@nectaram.com
CVR-nr.	27968384
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Lars Thinggaard Johannesen Mogens Rahbek Rasmus Daugaard Hansen

K/S Swindon

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 25 Bridge Street, Swindon, England.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -760.079, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.068.683, og en egenkapital på kr. -4.517.694.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed. Selskabets har indledt forhandlinger med henblik på at sikre tilsagn om tilstrækkelig finansiering til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil opnå tilsagn om den nødvendige finansiering. Der henvises til note 1 om Usikkerhed om going concern.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Årets udvikling og resultat er ikke tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Swindon for 2022 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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

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.

Andre 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		214.148	659.654
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.076.400	311.300
Driftsresultat		-862.252	970.954
Andre finansielle indtægter	4	466.426	146.111
Finansielle omkostninger	5	-364.253	-1.228.385
Årets resultat		-760.079	-111.320
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-760.079	-111.320
Resultatdisponering		-760.079	-111.320

K/S Swindon

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	3.353.800	4.430.200
Materielle anlægsaktiver		3.353.800	4.430.200
Anlægsaktiver		3.353.800	4.430.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		-132.590	19.124
Tilgodehavender		-132.590	19.124
Likvide beholdninger		2.847.473	2.783.234
Omsætningsaktiver		2.714.883	2.802.358
Aktiver		6.068.683	7.232.558

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Stamkapital		13.110.000	13.110.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-2.198.048	-2.352.260
Overført resultat		-15.429.646	-14.645.219
Egenkapital		-4.517.694	-3.887.479
Gæld til kreditinstitutter		7.085.117	7.487.263
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		2.045.594	1.859.631
Skyldige renter		1.121.843	1.185.518
Anden gæld		333.823	587.625
Kortfristede gældsforpligtelser		10.586.377	11.120.037
Gældsforpligtelser		10.586.377	11.120.037
Passiver		6.068.683	7.232.558
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Ikke indbetalt Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	13.110.000	-2.352.260	-14.645.219	-3.887.479
Årets resultat			-760.079	-760.079
Hensat til tab på kommanditister			-24.348	-24.348
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		154.212		154.212
Egenkapital 31. december 2022	13.110.000	-2.198.048	-15.429.646	-4.517.694

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 udgør 21.980 kr. pr. andel.

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets likviditetsbehov for 2022 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen samt at der alene betales renter og afdrag på gældsbreve på 1.860 t.DKK i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed hertil i selskabet. Gældsbrevene besiddes alle af personer, der også er kommanditister i selskabet. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri indbetalingskravet, mens det tillige forventes, at kommanditisterne vil acceptere, at der alene betales renter og afdrag på gældsbrevene i det omfang likviditeten er til rådighed hertil.

Derudover har selskabets långiver tidligere henvendt sig ang. brud på LTV-klausulen. Långiver har hidtil været tilfreds med den indgåede aftale om cash sweep, men långiver har udtrykt ønske om at nedbringe sit engagement, f.eks. ved et salg af selskabets ejendom. Det forventes ikke at et salg af ejendommen vil medføre tilstrækkeligt salgsprovenu til at dække hele restgælden til 1. prioritetslångiver. Det er dog ledelsens forventning, at der kan indgå en aftale med långiver, der enten sikrer den fortsatte finansiering med uændret ejerskab af ejendommen eller en aftale, der sikrer, at selskabet frigøres fra gældsforpligtelser, der overstiger eventuelt salgsprovenu. Der er usikkerhed forbundet med udfaldet, men ledelsen har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

3. 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.

4. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
Andre finansielle indtægter	466.426	146.111
	466.426	146.111

5. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	364.253	1.228.385
	364.253	1.228.385

Noter

6. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris primo	18.552.768	18.552.768
Kostpris ultimo	18.552.768	18.552.768
Dagsværdireguleringer primo	-14.122.568	-14.433.868
Årets reguleringer	-1.076.400	311.300
Dagsværdireguleringer ultimo	-15.198.968	-14.122.568
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.353.800	4.430.200

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 21,55 % (2021 17,2%)

Forventede handelsomkostninger 6,8%

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 2022 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 92,5 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 775.566. Ejendommen er ikke udlejet på nuværende tidspunkt.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 21,55 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v

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

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
21,05%	3.433.453	-4.438.040
21,55%	3.353.800	-4.517.694
22,05%	3.277.758	-4.593.735

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

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

K/S Swindon

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

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.”

Rasmus Daugaard Hansen

Underskriver

Serienummer: 47f22ff3-5067-4aed-86a8-8fb970e30c34

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-04-11 17:48:26 UTC



Mogens Rahbek

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-823169190280

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-12 10:19:12 UTC



Lars Tinggaard Johannesen

Underskriver

Serienummer: b307e18c-b3b3-4546-800c-f83becf4cd79

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-15 15:48:34 UTC



Peer Thomas Borg

Underskriver

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-19 10:20:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7U6SX-DYJZ4-QP51C-DW55G-NVM3Z-EM04V

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>