

K/S Malthouse Avenue

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 28291876

Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-02-2023

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

K/S Malthouse Avenue

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for K/S Malthouse Avenue.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22-02-2023

Bestyrelse

Niels Erik Hansen
Formand

Steen Jæger
Medlem

Finn Klostermann
Medlem

Gert Allan Schnoor
Medlem

Mikael Nyvang Knudsen
Medlem

Troels Rossen
Medlem

Jane Kornerup
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Malthouse Avenue

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malthouse Avenue for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 selskabet 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.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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.

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.

Kolding, den 22-02-2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Malthouse Avenue

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Malthouse Avenue c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	28291876
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Niels Erik Hansen Steen Jæger Finn Klostermann Gert Allan Schnoor Mikael Nyvang Knudsen Troels Rossen Jane Kornerup
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Malthouse Avenue, Cardiff Gate Business Park, Cardiff, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 27.05.2005 med overtagelse den 29.06.2005.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -2.831.826, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 25.567.249, og en egenkapital på kr. 6.398.608.

Der henvises i øvrigt til note 1 vedrørende lejeindbetaling og note 12 vedrørende selskabets finansieringsforhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse forventer i 2023 et positivt driftsresultat i lighed med 2022, når der ses bort fra værdi- og valutakursreguleringer af ejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Malthouse Avenue for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Værdi- og valutakursregulering af investeringsejendom til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsjendom

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte jendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende jendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Inventar

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Inventar 10 år

Inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		2.181.048	2.166.626
Andre eksterne omkostninger		-246.067	-184.940
Bruttoresultat		1.934.981	1.981.686
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-4.587.161	107.240
Driftsresultat		-2.652.180	2.088.926
Finansielle indtægter	3	1.061.993	403.076
Finansielle omkostninger	4	-1.241.639	-2.900.836
Resultat før skat		-2.831.826	-408.834
Årets resultat		-2.831.826	-408.834
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.831.826	-408.834
Resultatdisponering		-2.831.826	-408.834

K/S Malthouse Avenue

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	23.207.242	27.794.403
Materielle anlægsaktiver		23.207.242	27.794.403
Anlægsaktiver		23.207.242	27.794.403
Andre tilgodehavender	6	21.508	24.573
Tilgodehavender		21.508	24.573
Likvide beholdninger		2.338.499	2.538.320
Omsætningsaktiver		2.360.007	2.562.893
Aktiver		25.567.249	30.357.296

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.999.873	11.621.873
Overført resultat		-5.601.265	-2.706.439
Egenkapital		6.398.608	8.915.434
Gæld til realkreditinstitutter	8	16.947.623	18.985.741
Anden gæld	9	283.279	267.549
Langfristede gældsforpligtelser		17.230.902	19.253.290
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.018.378	1.016.262
Gæld til banker		0	72.888
Anden gæld	10	392.919	543.099
Periodeafgrænsningsposter	11	526.442	556.323
Kortfristede gældsforpligtelser		1.937.739	2.188.572
Gældsforpligtelser		19.168.641	21.441.862
Passiver		25.567.249	30.357.296
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	19.250.000	-7.628.127	-2.706.439	8.915.434
Kapitalforhøjelse	420.000	-420.000	0	0
Årets resultat	0	0	-2.831.826	-2.831.826
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	0	378.000	-63.000	315.000
Egenkapital 31-12-2022	19.670.000	-7.670.127	-5.601.265	6.398.608

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 70 anparter á 281.000 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart er 109.573 kr. (108.973 kr. sidste år).

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 2.767.874 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2022.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 251.150 £ og et afkast på 8,50% p.a, efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 6,75% i omkostninger for en køber.

Lejeaftalen er uopsigelig og løber til 2025.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejerkontrakt, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver

Urealiseret valutakursregulering, ejendom	-1.492.862	2.092.552
Værdiregulering af ejendom	-3.094.299	-1.985.312
	-4.587.161	107.240

3. Andre finansielle indtægter

Renter bank	177	18
Realiserede valutakursgevinster	268.338	385.744
Urealiserede valutakursgevinster, valutalån	793.478	0
Andre renteindtægter	0	17.314
	1.061.993	403.076

4. Andre finansielle omkostninger

Realiserede valutakurstab	140.627	11.105
Prioritetsrenter	1.077.938	1.164.100
Renter bank	1.815	5.302
Øvrige renteudgifter	21.259	33.735
Urealiseret valutakursregulering lån	0	1.686.594
	1.241.639	2.900.836

Noter

	31.12.2022	31.12.2021
5. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	40.712.023	40.712.023
Kostpris ultimo	40.712.023	40.712.023
Dagsværdireguleringer primo	-12.917.620	-13.024.860
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.492.862	2.092.552
Årets reguleringer	-3.094.299	-1.985.312
Dagsværdireguleringer ultimo	-17.504.781	-12.917.620
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.207.242	27.794.403
6. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	21.508	11.073
Tilgodehavende investorindskud	0	13.500
	21.508	24.573

7. Forudsætninger ved beregning af investerings ejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investerings ejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 251.150 £

Afkastkrav: 8,50% (7,50 % sidste år)

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investerings ejendommen er udlejet til Ibis Hotels Ltd på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 29. august 2025.

Lejen garanteres af Accor (UK) Ltd.

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,50%	-1	3.136.924	26.301.542	9.492.907
8,50%	0	2.767.874	23.207.243	6.398.608
9,50%	1	2.476.519	20.764.375	3.955.740

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK
Forfald indefor 1 år	121.460	1.018.378
Forfald mellem 1 og 5 år	561.416	4.707.189
Forfald efter 5 år	1.459.888	12.240.434
	2.142.764	17.966.001
	31.12.2022	31.12.2021

9. Anden gæld (langfristet)

Malthouse Avenue Komplementar ApS	283.279	267.549
	283.279	267.549

10. Anden gæld (kortfristet)

Skyldige renter	218.266	242.796
Skyldig moms (UK)	124.829	221.969
Skyldige omkostninger	49.824	23.625
Investorlån	0	54.709
	392.919	543.099

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt husleje	526.442	556.323
	526.442	556.323

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets mellemværende med banken.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar ultimo: 23.207.243 kr. (27.794.403 kr. sidste år)

Deponeringskonto pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver ultimo: 1.643.916 kr. (1.714.769 kr. sidste år.)

Selskabet har indgået aftale med 1. prioritet om at betale 9.000 £ årligt til deponeringskontoen, som en del af tillæg til låneaftale med 1. prioritetslångiver.

13. Andre noteoplysninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.