

K/S Malthouse Avenue

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

CVR-nr. 28291876

Årsrapport for 2021

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-02-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17-02-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugerne 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.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 17-02-2022

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	01-01-2021 - 31-12-2021
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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. -408.834, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 30.357.296, og en egenkapital på kr. 8.915.434.

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 2022 et positivt driftsresultat i lighed med 2021, når der ses bort fra værdi - og valutakursreguleringer af ejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Malthouse Avenue for 2021 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 ejendomme.

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 ejendomme 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 ejendomme.

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	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		2.166.626	2.072.964
Andre eksterne omkostninger		-184.940	-185.908
Bruttoresultat		1.981.686	1.887.056
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	107.240	-4.043.067
Driftsresultat		2.088.926	-2.156.011
Finansielle indtægter	3	403.076	1.311.828
Finansielle omkostninger	4	-2.900.836	-1.305.326
Resultat før skat		-408.834	-2.149.509
Årets resultat		-408.834	-2.149.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-408.834	-2.149.509
Resultatdisponering		-408.834	-2.149.509

K/S Malthouse Avenue

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	27.794.403	27.687.163
Materielle anlægsaktiver		27.794.403	27.687.163
Anlægsaktiver		27.794.403	27.687.163
Andre tilgodehavender	6	24.573	1.282.194
Tilgodehavender		24.573	1.282.194
Likvide beholdninger		2.538.320	835.999
Omsætningsaktiver		2.562.893	2.118.193
Aktiver		30.357.296	29.805.356

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.621.873	11.243.873
Overført resultat		-2.706.439	-2.297.605
Egenkapital		8.915.434	8.946.268
Gæld til realkreditinstitutter	8	18.985.741	18.596.508
Anden gæld	9	267.549	252.707
Langfristede gældsforpligtelser		19.253.290	18.849.215
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.016.262	892.244
Gæld til banker		72.888	290.910
Anden gæld	10	543.099	826.719
Periodeafgrænsningsposter	11	556.323	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.188.572	2.009.873
Gældsforpligtelser		21.441.862	20.859.088
Passiver		30.357.296	29.805.356
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	18.830.000	-7.586.127	-2.297.605	8.946.268
Kapitalforhøjelse	420.000	-420.000	0	0
Årets resultat	0	0	-408.834	-408.834
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	0	378.000	0	378.000
Egenkapital 31-12-2021	19.250.000	-7.628.127	-2.706.439	8.915.434

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 70 anparter á 275.000 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart er 108.973 kr. (108.373 kr. sidste år).

Noter**1. Usikkerhed ved indregning og måling****Værdiansættelse af ejendommen**

Ledelsen har værdiansat selskabets investeringsejendom ud fra en forventning om, at der igen vil ske en stabilisering af markedet for hotelejendomme, men har nedskrevet ejendommens værdi med 2,0 mio kr. før valutakursregulering jf. note 5.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 3.136.924 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2021. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 251.150 £ og et afkast på 7,50% 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	2.092.552	-1.913.283
Værdiregulering af ejendom	-1.985.312	-2.129.784
	107.240	-4.043.067

3. Andre finansielle indtægter

Renter bank	18	1.360
Realiserede valutakursgevinster	385.744	252.878
Urealiserede valutakursgevinst, valutalån	0	1.039.939
Andre renteindtægter	17.314	17.651
	403.076	1.311.828

4. Andre finansielle omkostninger

Realiserede valutakurstab	11.105	118.187
Prioritetsrenter	1.164.100	1.150.999
Renter bank	5.302	6.815
Øvrige renteudgifter	33.735	29.325
Urealiseret valutakursregulering lån	1.686.594	0
	2.900.836	1.305.326

Noter

	31.12.2021	31.12.2020
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.712.023	40.712.023
Kostpris ultimo	40.712.023	40.712.023
Dagsværdireguleringer primo	-13.024.860	-8.981.793
Ændring som følge af valutakursregulering	2.092.552	-1.913.283
Årets reguleringer	-1.985.312	-2.129.784
Dagsværdireguleringer ultimo	-12.917.620	-13.024.860
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.794.403	27.687.163
6. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	11.073	14.198
Tilgodehavende husleje inkl. renter	0	1.258.996
Tilgodehavende investorindskud	13.500	9.000
	24.573	1.282.194

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 251.150 £
 Afkastkrav: 7,50% (7,00 % sidste år)
 Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringsejendommen 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
6,50%	-1	3.619.528	32.070.466	13.191.496
7,50%	0	3.136.924	27.794.403	8.915.434
8,50%	1	2.767.874	24.524.474	5.645.504

Noter

8. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK
Forfald indefor 1 år	114.697	1.016.262
Forfald mellem 1 og 5 år	530.157	4.697.405
Forfald efter 5 år	1.612.606	14.288.336
	2.257.460	20.002.003
	31.12.2021	31.12.2020

9. Anden gæld (langfristet)

Malthouse Avenue Komplementar ApS	267.549	252.707
	267.549	252.707

10. Anden gæld (kortfristet)

Skyldige renter	242.796	236.686
Skyldig moms (UK)	221.969	318.625
Skyldige omkostninger	23.625	67.200
Investorlån	54.709	204.208
	543.099	826.719

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt husleje	556.323	0
	556.323	0

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: 27.794.403 kr. (27.687.163 kr. sidste år)

Deponeringskonto pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver ultimo: 1.714.769 kr. (834.510 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.