

K/S Chesterfield

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 28293534

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Chesterfield.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2024

Bestyrelse:

Lars Nyborg (formand)

Henrik Søndermark

Michael Esben Mikuta

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Chesterfield

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Chesterfield for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountant's internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 fejl-information, 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 9. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Chesterfield c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 28293534 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Chesterfield Komplementar ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Lars Nyborg (formand) Henrik Søndermark Michael Esben Mikuta
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lordsmill Street, Chesterfield, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.650.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -389.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.261.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 12.530. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 413.000 i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Chesterfield 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, og 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Lejeindtægter	2	3.061.332	3.164.478
Driftsomkostninger	3	<u>-71.742</u>	<u>-82.157</u>
Driftsresultat		2.989.590	3.082.321
Administrationsomkostninger	4	<u>-378.306</u>	<u>-394.492</u>
Resultat før finansielle poster		2.611.284	2.687.829
Finansielle indtægter	5	669.162	397.839
Finansielle omkostninger	6	<u>-630.134</u>	<u>-677.963</u>
Resultat før værdiregulering		2.650.312	2.407.705
Værdireguleringer	7	<u>-389.425</u>	<u>-2.154.642</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.260.887</u>	<u>253.063</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.260.887</u>	<u>253.063</u>
		<u>2.260.887</u>	<u>253.063</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	34.977.623	34.196.980
Materielle anlægsaktiver i alt		34.977.623	34.196.980
ANLÆGSAKTIVER I ALT		34.977.623	34.196.980
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	27.516	26.951
Tilgodehavender i alt		27.516	26.951
Likvide beholdninger		549.827	596.770
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		577.343	623.721
AKTIVER I ALT		35.554.966	34.820.701

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 41.300.000			
Kontant andel af Indskudskapital		33.376.547	32.716.547
Overført resultat		<u>-20.846.319</u>	<u>-23.041.206</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>12.530.228</u>	<u>9.675.341</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Limited	10	18.403.858	20.292.689
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	<u>320.000</u>	<u>750.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.723.858</u>	<u>21.042.689</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich Commercial	10	2.349.390	2.125.385
Kortfristet del af prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	430.000	430.000
Anden gæld	12	<u>1.521.490</u>	<u>1.547.286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.300.880</u>	<u>4.102.671</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>23.024.738</u>	<u>25.145.360</u>
PASSIVER I ALT		<u>35.554.966</u>	<u>34.820.701</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 347.000, ultimo	<u>34.700.000</u>	<u>34.700.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 327.165, primo	32.716.547	32.056.547
Ændring i året	<u>660.000</u>	<u>660.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 333.765, ultimo	<u>33.376.547</u>	<u>32.716.547</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>1.323.453</u>	<u>1.983.453</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>132.345</u>	<u>198.345</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>1.191.108</u>	<u>1.785.108</u>
Pr. anpart	<u>13.235</u>	<u>19.835</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 66.000, ultimo	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>660.000</u>	<u>660.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>5.940.000</u>	<u>5.940.000</u>
Pr. anpart	<u>66.000</u>	<u>66.000</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbobank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 413.000, ultimo	<u>41.300.000</u>	<u>41.300.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 327.165, primo	32.716.547	32.056.547
Ændring i året	<u>660.000</u>	<u>660.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 333.765, ultimo	<u>33.376.547</u>	<u>32.716.547</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>7.923.453</u>	<u>8.583.453</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>792.345</u>	<u>858.345</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>7.131.108</u>	<u>7.725.108</u>
Pr. anpart	<u>79.235</u>	<u>85.835</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>33.376.547</u>	<u>32.716.547</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-23.041.206	-23.228.269
Overført af årets resultat	2.260.887	253.063
Hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-66.000</u>	<u>-66.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-20.846.319</u>	<u>-23.041.206</u>
Egenkapital i alt	<u>12.530.228</u>	<u>9.675.341</u>
Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 413.000 i selskabet.		

NOTER

1 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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig 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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2023	2022
	DKK	DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	3.061.332	3.164.478
Lejeindtægter i alt	3.061.332	3.164.478

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Accor UK Economy Hotels. Accor (UK) Limited garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 359.365 p.a. Lejemålet løber indtil august 2025.

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	61.775	61.302
Honorar, VAT-agent	3.444	3.440
Engelsk ejerregister	0	10.909
Inspektion	6.523	6.506
Driftsomkostninger i alt	71.742	82.157
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	220.087	209.607
Revision, DK	22.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokathonorar, UK	8.576	0
Omkostninger, Asset Management	85.759	122.810
Dividende, Estatum Holding A/S	0	-1.886
Diverse omkostninger	11.755	12.477
Administrationsomkostninger i alt	378.306	394.492

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	5.699	950
Renter, investorer	377	91
Kursgevinst, valuta	663.086	396.798
Finansielle indtægter i alt	669.162	397.839
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Limited	525.082	576.567
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	84.385	79.481
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	0	2.378
Renter, komplementarselskab	20.667	19.537
Finansielle omkostninger i alt	630.134	677.963
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-1.129.311
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	780.643	-1.941.003
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.170.068	915.672
Værdireguleringer i alt	-389.425	-2.154.642

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>68.142.899</u>	<u>68.142.899</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>6.100.692</u>	<u>6.100.692</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-33.945.919	-30.875.605
Årets regulering, afkastrelateret	0	-1.129.311
Årets regulering, kursrelateret	<u>780.643</u>	<u>-1.941.003</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-33.165.276</u>	<u>-33.945.919</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>34.977.623</u>	<u>34.196.980</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.078.595</u>	<u>4.078.595</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	359.365	359.365
Afkastkrav	8,25%	8,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>33.948.869</u>	<u>33.191.186</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>36.070.674</u>	<u>35.265.636</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2023	2022
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>27.516</u>	<u>26.951</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>27.516</u>	<u>26.951</u>

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Limited		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.419.950</u>	<u>2.673.752</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>27.030.114</u>	<u>29.865.008</u>
Kursregulering, primo	-7.446.934	-6.531.262
Årets kursregulering	<u>1.170.068</u>	<u>-915.672</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-6.276.866</u>	<u>-7.446.934</u>
Kursværdi, ultimo	<u>20.753.248</u>	<u>22.418.074</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>18.403.858</u>	<u>20.292.689</u>
Langfristet del i alt	<u>18.403.858</u>	<u>20.292.689</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>2.349.390</u>	<u>2.125.385</u>
Lånets løbetid er til 30. juni 2025, og renten er fast 2,44% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100.		
	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
11 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
Ringkjøbing Landbobank, nominelt	<u>750.000</u>	<u>1.180.000</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>320.000</u>	<u>750.000</u>
Langfristet del i alt	<u>320.000</u>	<u>750.000</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>430.000</u>	<u>430.000</u>

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Chesterfield Komplementar ApS	296.231	280.042
Skyldige renter	798.232	794.218
Skyldig moms, UK	299.192	441.026
Skyldige omkostninger	<u>127.835</u>	<u>32.000</u>
Anden gæld i alt	<u>1.521.490</u>	<u>1.547.286</u>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich Commercial Limited er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.978.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.











For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på i alt t.dkk 3.250 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Lars Nyborg Bestyrelsesformand a681edd9-e562-4d41-8822-c5f5bbc2c652 2024-04-11 12:17:33Z	  Henrik Søndermark Bestyrelsesmedlem 23610f66-ea86-436c-b030-d02cb89b31ae 2024-04-11 12:34:13Z
  Michael Esben Mikuta Bestyrelsesmedlem 45243a52-1e64-4419-84c7-2d95e611af1b 2024-04-14 12:32:57Z	  Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-04-14 18:39:12Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-04-15 04:54:19Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-193) KS Chesterfield.pdf SHA256:
d69f51c4ed92851801a72a24cd970661b5c1592183d97d09762b01d9dfc3d804



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.