

K/S Ermyn Way
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 98 38 16

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. juni 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Ermyn Way
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 98 38 16

Bestyrelse

Claus Lillelund (formand)
Peter Aage Egede Nielsen

Komplementar

Ermyn Way Komplementar ApS
CVR-nr. 28 98 28 95

Revision

BUUS JENSEN I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Ermyn Way.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 20. juni 2024

Direktionen

Claus Lillelund
Direktør

Bestyrelsen

Claus Lillelund
Formand

Peter Aage Egede Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Ermyn Way

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ermyn Way for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den igangværende forhandling om fremtidig finansiering falder på plads, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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. 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.

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.

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.

København Ø, den 20. juni 2024

BUUS JENSEN I/S

Statsautoriseret Revisorer

CVR-nr. 16 11 90 40

Christoffer Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34277

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Milner House, Ermyn Way, Ashtead, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.03.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Ermyn Way. Årets resultat udviser et underskud på kr. -16.773.362

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -18.267.398.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes utilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. -9.112.995. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 14.596.224.

Selskabets ledelse har modtaget lånetilbud fra en ny långiver der sammen med kapitalindsud fra kapitalejerne vil tilvejebringe de nødvendige midler til indfrielse af 1. prioritetslånet og 2. prioritetslånet. 2 kapitalejere har misligholdt sine pligter til at hjemtagelse af det tilbudte lån kan gennemføres, hvorfor en overdragelse af disse kapitalejere anparten til kreditværdig kapitalejer er nødvendig. Bestyrelsen agter at gennemføre disse overdragelser jf. vedtægternes bestemmelser herom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende going concern (fortsat drift).

Der henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 857,72 pr. 31.12.2023 (838,45 pr. 31.12.2022).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

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

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		4.011.209	3.899.243
Driftsomkostninger		(368.400)	(220.946)
Driftresultat før finansielle poster		3.642.809	3.678.297
Finansielle indtægter	3	6.905	1.851.126
Finansielle omkostninger	4	(2.747.976)	(2.647.511)
Resultat før værdireguleringer		901.738	2.881.912
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(17.675.100)	(8.956.711)
Årets resultat		(16.773.362)	(6.074.799)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(16.773.362)	(6.074.799)
I alt		(16.773.362)	(6.074.799)

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	34.308.800	51.983.900
Materielle anlægsaktiver		34.308.800	51.983.900
Anlægsaktiver i alt		34.308.800	51.983.900
Andre tilgodehavender		79.049	0
Tilgodehavender		79.049	0
Likvide beholdninger		7.418.387	6.482.874
Omsætningsaktiver i alt		7.497.436	6.482.874
Aktiver i alt		41.806.236	58.466.774

Balance pr. 31.12.2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Stamkapital		32.000.000	32.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(14.596.224)	(14.949.166)
Overført over-/underskud		(26.516.771)	(9.743.409)
Egenkapital		(9.112.995)	7.307.425
Prioritetsgæld	7	0	31.238.551
Bankgæld	7	0	17.856.792
Langfristede gældsforpligtelser		0	49.095.343
Kortfristet del af langfristet gæld	7	49.935.815	1.100.466
Anden gæld		983.416	963.540
Kortfristede gældsforpligtelser		50.919.231	2.064.006
Gældsforpligtelser		50.919.231	51.159.349
Passiver i alt		41.806.236	58.466.774
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	32.000.000	(14.949.166)	(9.743.409)	7.307.425
Årets resultat	0	0	(16.773.362)	(16.773.362)
Årets indskud	0	352.942	0	352.942
Egenkapital, ultimo	32.000.000	(14.596.224)	(26.516.771)	(9.112.995)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 320.000.

	2023 kr.	2022 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	145.962	149.492

Noter

1 Going concern

Der er indgået en aftale med 1. prioritetslångiver om, at lejeindtægterne fratrukket driftsomkostninger i UK deponeres hos långiver. 1. prioritetslånet udløber i 2024, og lånet kan ikke forlænges.

Selskabets ledelse har modtaget lånetilbud fra en ny långiver der sammen med kapitalindskud fra kapitalejerne vil tilvejebringe de nødvendige midler til indfrielse af 1. prioritetslånet og 2. prioritetslånet. 2 kapitalejere har misligholdt sine pligter til at hjemtagelse af det tilbudte lån kan gennemføres, hvorfor en overdragelse af disse kapitalejere anpartes til kreditværdig kapitalejer er nødvendig. Bestyrelsen agter at gennemføre disse overdragelser jf. vedtægternes bestemmelser herom.

Ved afslutning af regnskabet, er alle forhold endnu ikke faldet på plads, men ledelsen arbejder for at finansieringsplanen kan gennemføres som omtalt ovenfor.

Ledelsen forventer at den lagte plan kan realiseres og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

De indhentede skøn over afkastkrav er baseret på handler i et normalt marked og med en normal salgsperiode til rådighed. Under henvisning til de i note 1 omtalte risiko for en forceret salgsperiode er det skønnede afkastkrav forhøjet til imødegåelse af denne risikofaktor.

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. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en væsentlig usikkerhed.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter	5.252	242
Realiseret valutakursgevinst	1.653	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	1.850.884
	<u>6.905</u>	<u>1.851.126</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(2.154.805)	(2.283.823)
Realiseret valutakurstab	(873)	(363.688)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(592.298)	0
	<u>(2.747.976)</u>	<u>(2.647.511)</u>
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.194.740	(3.273.175)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(18.869.840)	(5.683.536)
	<u>(17.675.100)</u>	<u>(8.956.711)</u>

Noter

	2023
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2023	70.542.886
Kostpris 31.12.2023	70.542.886
Værdiregulering 01.01.2023	(18.558.986)
Valutakursregulering	1.194.740
Dagsværdiregulering	(18.869.840)
Værdiregulering 31.12.2023	(36.234.086)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	34.308.800

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	395.258
Afkastkrav, engelske principper	9,26%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommene er udlejet til Care UK Community Partnerships Ltd. på uopsigelig lejekontrakt løbende til 01.09.2035.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>8,76%</u>	<u>9,26%</u>	<u>9,76%</u>
Værdi af ejendom i GBP	4.228.399	4.000.000	3.795.011
Værdi af ejendom i DKK	36.267.820	34.308.800	32.550.568
Egenkapital i DKK	<u>(7.153.975)</u>	<u>(9.112.995)</u>	<u>(10.871.226)</u>

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	3.725.750	0	857,72	31.956.503
Forfald 0-1 år	0	17.979.312	100,00	17.979.312
Forfald 1-5 år	0	0	100,00	0
Langfristet gæld				
31.12.2023	3.725.750	17.979.312		49.935.815
Langfristet gæld				
31.12.2022	3.857.000	17.856.792		50.195.809

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er deposit account pantsat.

	2023 kr.	2022 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	6.941.581	5.875.639
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	34.308.800	51.983.900

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen