

K/S Meadow Way

Gl Ringstedvej 61, 4300 Holbæk
CVR-nr. 29 16 97 05

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.07.24

Peter Christian Møgelberg Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

Selskabet

K/S Meadow Way
c/o Advodan I/S
Gl Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 16 97 05
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Christian Møgelberg Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S Meadow Way.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. juli 2024

Direktionen

Peter Christian Møgelberg Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren i K/S Meadow Way

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Meadow Way for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Slagelse, den 11. juli 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34326

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje en eller flere ejendomme med henblik på udlejning. Som led i dette formål kan kommanditselskabet foretage kapitalplacering i værdipapirer samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse med hovedformålet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -313.821 mod t.DKK 27.588 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.277.410.

Oplysninger om fortsat drift

I 2023 har selskabet indfriet sin bankgæld ved at optage lån fra et koncernrelateret selskab i England. Selskabet har fået tilladelse fra Care Inspectorate i Skotland til at genåbne den ene af sine to ejendomme som plejehjem. Desuden har selskabet sikret den nødvendige byggetilladelse til ombygning af ejendommen, som krævet for at kunne genåbne den som plejehjem. På denne baggrund planlægger selskabet at starte ombygningen i slutningen af 2024 og afslutte den i første halvår af 2025, hvorefter plejehjemmet kan genåbnes. Selskabet arbejder på at afklare de fremtidige muligheder for den anden ejendom.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 t.DKK
	Bruttoresultat	-963.595	2.638
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	267.960	5.002
	Resultat af primær drift	-695.635	7.640
2	Finansielle indtægter	2.371.239	26.731
3	Finansielle omkostninger	-1.989.425	-6.783
	Årets resultat	-313.821	27.588
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-313.821	27.588
	I alt	-313.821	27.588

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	t.DKK
Note	Investeringsejendomme	12.006.260	11.738
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.006.260	11.738
	Anlægsaktiver i alt	12.006.260	11.738
	Likvide beholdninger	0	3.635
	Omsætningsaktiver i alt	0	3.635
	Aktiver i alt	12.006.260	15.373

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	t.DKK
Note			
	Selskabskapital	100.000	100
	Overført resultat	6.177.410	3.718
	Egenkapital i alt	6.277.410	3.818
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	9.108
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.157
	Anden gæld	5.728.850	290
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.728.850	11.555
	Gældsforpligtelser i alt	5.728.850	11.555
	Passiver i alt	12.006.260	15.373

⁵ Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	100.000	3.717.870	3.817.870
Koncerntilskud	0	2.773.361	2.773.361
Forslag til resultatdisponering	0	-313.821	-313.821
Saldo pr. 31.12.23	100.000	6.177.410	6.277.410

1. Oplysninger om fortsat drift

I 2023 har selskabet indfriet sin bankgæld ved at optage lån fra et koncernrelateret selskab i England. Selskabet har fået tilladelse fra Care Inspectorate i Skotland til at genåbne den ene af sine to ejendomme som plejehjem. Desuden har selskabet sikret den nødvendige byggetilladelse til ombygning af ejendommen, som krævet for at kunne genåbne den som plejehjem. På denne baggrund planlægger selskabet at starte ombygningen i slutningen af 2024 og afslutte den i første halvår af 2025, hvorefter plejehjemmet kan genåbnes. Selskabet arbejder på at afklare de fremtidige muligheder for den anden ejendom.

	2023 DKK	2022 t.DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	16.729	16
Valutakursreguleringer	83.343	0
Gældseftergivelse	2.271.167	26.715
I alt	2.371.239	26.731

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	86.942	69
Renteomkostninger i øvrigt	1.902.483	6.303
Valutakursreguleringer	0	411
I alt	1.989.425	6.783

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	145.376.084
Kostpris pr. 31.12.23	145.376.084
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	-133.637.784
Dagsværdireguleringer i året	267.960
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	-133.369.824
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	12.006.260

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	12.006.260
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	267.960

Ejendommens dagsværdi er baseret på seneste vurdering af ejendommen samt modtaget købstilbud med et nettoprovenue på GBP 1.400.000 svarende DKK 12.006.260.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.