

K/S Southend

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR nr. 31050561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2024

I bestyrelsen:

Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)

Per Thyrrerstrup

Lars Tinneberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Southend

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Southend for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 2023 - 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 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 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 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 25. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Southend
c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 31050561
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar Southend Komplementar ApS
c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Rolf Bjarne Thaisen Hansen (formand)
Per Thyrrerstrup
Lars Tinneberg Pedersen

Selskabsadm. Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 4-18 York Road, Southend on Sea, Essex, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 873.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.779.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.907.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.911. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anpartar á kr. 270 i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Southend 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 balancen, 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Såvel realiserede som 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 som periodiseret leje.

Finansiering

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.

Skat

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

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 personligt.

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.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

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 egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.047.691	2.052.574
Driftsomkostninger	3	-89.007	-49.077
Nettoleje		1.958.684	2.003.497
Administrationsomkostninger	4	-191.083	-182.555
Resultat før finansielle poster m.v.		1.767.601	1.820.942
Finansielle indtægter	5	200.355	126.768
Finansielle omkostninger	6	-1.095.352	-1.031.735
Resultat før værdiregulering		872.604	915.975
Værdireguleringer	7	-2.779.293	-6.775.281
ÅRETS RESULTAT		-1.906.689	-5.859.306
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.906.689	-5.859.306
		-1.906.689	-5.859.306

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	19.419.276	21.685.746
Materielle anlægsaktiver i alt		19.419.276	21.685.746
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.419.276	21.685.746
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	15.241	15.302
Tilgodehavender i alt		15.241	15.302
Likvide beholdninger	10	236.467	328.569
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		251.708	343.871
AKTIVER I ALT		19.670.984	22.029.617

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		18.849.039	18.239.043
Overført resultat		-14.937.662	-12.890.716
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.911.377</u>	<u>5.348.327</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	11.712.703	12.644.531
Markedsværdi af renteswap, Santander	12	721.262	654.204
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	200.000	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.633.965</u>	<u>13.298.735</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	1.220.475	1.065.952
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	400.000	1.020.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	14	891.497	776.701
Anden gæld	15	613.670	519.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.125.642</u>	<u>3.382.555</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>15.759.607</u>	<u>16.681.290</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.670.984</u>	<u>22.029.617</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 215, ultimo	21.500.000	21.500.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 182, primo	18.239.043	17.629.043
Ændring i året	609.996	610.000
100.000 kommanditanparter á kr. 188, ultimo	18.849.039	18.239.043
Resthæftelse, før egne anparter	2.650.961	3.260.957
Heraf resthæftelse, egne anparter	265.096	326.096
Resthæftelse, efter egne anparter	2.385.865	2.934.861
Pr. anpart	27	33
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo	5.500.000	5.500.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	5.500.000	5.500.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	660.000	660.000
Resthæftelse, efter egne anparter	4.840.000	4.840.000
Pr. anpart	55	55

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo	27.000.000	27.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 182, primo	18.239.043	17.629.043
Ændring i året	609.996	610.000
100.000 kommanditanparter á kr. 188, ultimo	18.849.039	18.239.043
Resthæftelse, før egne anparter	8.150.961	8.760.957
Heraf resthæftelse, egne anparter	978.115	1.051.315
Resthæftelse, efter egne anparter	7.172.846	7.709.642
Pr. anpart	82	88
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	18.849.039	18.239.043
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-12.890.716	-9.127.995
Værdiregulering af renteswap	-67.058	2.169.785
Overført af årets resultat	-1.906.689	-5.859.306
Hensat til tab, investorindskud	-73.199	-73.200
Overført resultat, ultimo	-14.937.662	-12.890.716
Egenkapital i alt	3.911.377	5.348.327

Kommanditselskabet ejer 12.000 (12%) egne anparter á kr. 270 i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets renteswaps indregnes til dagsværdi pr. 31.12.2023. Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2023 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko. Da beregningen baseres på skøn over renter og kreditrisiko kan opgørelsen af dagsværdien være forbundet med usikkerhed.

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.042.316	2.047.013
Forsikring	5.375	5.561
Lejeindtægter i alt	<u>2.047.691</u>	<u>2.052.574</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Ltd. Iceland Foods Group Ltd garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 241.838 p.a. Lejeaftalen løber indtil 30. juni 2027.

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	32.576	31.703
Forsikring	5.375	5.561
Grundleje	870	866
Ejendomsvurdering	50.186	0
Engelske ejerregister	0	10.947
Driftsomkostninger i alt	<u>89.007</u>	<u>49.077</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	121.891	116.086
Revision, DK	22.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.529	20.783
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Hensat til tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs, reg. tidl. år	0	-789.604
Realiseret tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs	0	780.428
Diverse omkostninger	10.126	17.325
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	191.083	182.555
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.298	180
Renter, investorer	232	731
Kursgevinst, valuta	198.825	125.857
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	200.355	126.768
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	917.730	906.779
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	69.598	68.602
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	68.202	37.615
Renter, komplementarselskab	19.822	18.739
Låneomkostninger, Ringkjøbing Landbobank	20.000	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.095.352	1.031.735
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-2.699.876	-6.178.419
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	433.406	-1.230.872
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-512.823	634.010
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.779.293	-6.775.281
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	32.497.912	32.497.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.202.459	3.202.459
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-10.812.166	-3.402.875
Årets regulering, afkastrelateret	-2.699.876	-6.178.419
Årets regulering, valutakursrelateret	433.406	-1.230.872
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.078.636	-10.812.166
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	19.419.276	21.685.746
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.264.401	2.586.409
	<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. Indregnes i resultatopg.	-2.266.470	-7.409.291
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	241.838	227.956
Afkastkrav	10,00%	8,50%
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%	18.945.635	21.066.153
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	19.917.206	22.342.890
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	15.241	15.302
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	15.241	15.302
	<u> </u>	<u> </u>
10 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger er t.dkk 235 deponeret til fordel for långiver.		

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	15.303.735	16.593.863
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.508.084	1.635.218
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.883.380	-2.249.370
Årets kursregulering	512.823	-634.010
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.370.557	-2.883.380
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	12.933.178	13.710.483
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	11.712.703	12.644.531
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	11.712.703	12.644.531
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.220.475	1.065.952
	<hr/>	<hr/>
12 Markedsværdi af renteswap, Santander		
Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander, er der indgået en fastrenteaftale med Santander, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 1.508.084 er fastlåst til 5,12% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.		
Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 721.262 pr. 31. december 2023.		
	<hr/>	<hr/>
	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	200.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	200.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	1.020.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	891.497	776.701
	<hr/>	<hr/>
15 Anden gæld		
Mellemregning med Southend Komplementar ApS	284.127	268.600
Skyldige renter	183.602	126.329
Skyldig moms, UK	102.754	92.873
Skyldige omkostninger	43.187	32.100
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	613.670	519.902
	<hr/>	<hr/>

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.419 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.











Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse pt. på i alt t.dkk 2.491 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Rolf Bjarne Thaisen Hansen Bestyrelsesformand 53242d67-e9aa-4fa8-bb5d-5c540bc77312 2024-04-29 11:02:24Z	  Per Thyrestrup Bestyrelsesmedlem 8f2e19ff-d67f-4ebc-b387-e527f7e71d24 2024-05-03 09:29:51Z
  Lars Tinneberg Pedersen Bestyrelsesmedlem 5c255b4c-b66f-4ad3-9eb6-78a55078cda1 2024-05-06 12:54:23Z	  Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-05-06 15:31:10Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-05-08 15:31:02Z	

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (FM-266) KS Southend.pdf

SHA256: 3164d55f54df420a67856105b8aea31f3064197d872a6dff170d9ab136e27f3c



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.