

**K/S Worksop**  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 31 05 14 60

**Årsrapport 2022**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. maj 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Worksop  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 31 05 14 60

### Bestyrelse

Claus Scharff (formand)  
Jan Vester Sørensen  
Poul Nielsen

### Komplementar

Worksop Komplementar ApS  
CVR-nr. 31 05 14 87

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Worksop.

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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

### Bestyrelsen

Hørsholm, den 2. maj 2023

---

Claus Scharff  
Formand

---

Jan Vester Sørensen

---

Poul Nielsen

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 64-66 Bridge Place, Worksop, Nottingham, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2007 med overtagelse den 05.02.2008.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev driftsmæssig som forventet for K/S Worksop. Årets resultat udviser et underskud på kr. -995.862

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -1.358.228.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2022 udgør kr. -7.010.341. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 5.167.173.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 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 838,45 pr. 31.12.2022 (886,04 pr. 31.12.2021).

## 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

#### Investeringsjendom

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt 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 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Lejeindtægter</b>		1.470.347	1.408.028
Driftsomkostninger		(131.964)	(118.548)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>1.338.383</b>	<b>1.289.480</b>
Finansielle indtægter	2	718.645	102.783
Finansielle omkostninger	3	(986.126)	(2.116.615)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>1.070.902</b>	<b>(724.352)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(2.066.764)	(31.352)
<b>Årets resultat</b>		<b>(995.862)</b>	<b>(755.704)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		(995.862)	(755.704)
<b>I alt</b>		<b>(995.862)</b>	<b>(755.704)</b>

**Balance pr. 31.12.2022**  
**Aktiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom	5	9.181.252	11.248.016
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.181.252</b>	<b>11.248.016</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.181.252</b>	<b>11.248.016</b>
Tilgodehavende investorindskud		3.500	3.000
Andre tilgodehavender		1.696.284	1.493.489
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.699.784</b>	<b>1.496.489</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.119</b>	<b>13.667</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.709.903</b>	<b>1.510.156</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.891.155</b>	<b>12.758.172</b>

**Balance pr. 31.12.2022**  
**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Stamkapital		12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(5.167.173)	(5.587.173)
Overført over-/underskud		(13.843.168)	(14.514.373)
<b>Egenkapital</b>		<b>(7.010.341)</b>	<b>(8.101.546)</b>
Prioritetsgæld	6	10.030.712	13.138.335
Gældsbreve	6	6.640.862	6.528.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.671.574</b>	<b>19.667.203</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	718.817	630.530
Anden gæld		511.105	561.985
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.229.922</b>	<b>1.192.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.901.496</b>	<b>20.859.718</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.891.155</b>	<b>12.758.172</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Fastrenteaftale	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	12.000.000	(5.587.173)	(14.514.373)	(8.101.546)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.667.067	1.667.067
Årets resultat	0	0	(995.862)	(995.862)
Årets indskud	0	420.000	0	420.000
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>12.000.000</u>	<u>(5.167.173)</u>	<u>(13.843.168)</u>	<u>(7.010.341)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 120.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>52</u>	<u>56</u>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF 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. Grundet lejekontraktens efter engelske forhold korte restløbetid, vil ejendommens værdi frem til 2027 falde mod Vacant Possession Value (ejendom uden lejer).

For ejendomme, der værdiansættes efter en DCF-model, 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 vis usikkerhed.

#### Finansieringsforhold

Der er en LTV-klausul i låneaftalen med Santander, som indebærer, at lånets restgæld i GBP ikke må overstige 76% af ejendommens dagsværdi i GBP. Lånets restgæld overstiger pr. 31. december 2019 den bogførte værdi af ejendommen. Selskabet har indgået en aftale med långiver omkring bruddet på LTV-klausulen i låneaftalen, der betyder, at långiver i restløbetiden ikke kan gøre yderligere krav gældende, mod at selskabet indledningsvist deponerer 10.000 GBP og kvartalsvis 5.000 GBP hos långiver. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter	32	3
Realiseret valutakursgevinst	10.077	102.780
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	708.536	0
	<u>718.645</u>	<u>102.783</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(903.376)	(1.033.040)
Realiseret valutakurstab	(82.750)	(6.465)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(1.077.110)
	<u>(986.126)</u>	<u>(2.116.615)</u>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(604.141)	852.477
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(1.462.623)	(883.829)
	<u>(2.066.764)</u>	<u>(31.352)</u>

## Noter

	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2022	<u>23.596.453</u>
<b>Kostpris 31.12.2022</b>	<b><u>23.596.453</u></b>
Værdiregulering 01.01.2022	(12.348.437)
Valutakursregulering	(604.141)
Dagsværdiregulering	<u>(1.462.623)</u>
<b>Værdiregulering 31.12.2022</b>	<b><u>(14.415.201)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022</b>	<b><u>9.181.252</u></b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	169.082
Vacant Possession Value i GBP	525.000
Afkastkrav	7,00%

Investeringsejendommen er udlejet til Iceland Foods Ltd. på en uopsigelige lejekontrakt løbende til 30.06.2027.

<b>Følsomhedsberegning</b>			
Afkastkrav	<u>6,50%</u>	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.110.649	1.095.027	1.079.750
Værdi af ejendom i DKK	9.312.233	9.181.252	9.053.166
Egenkapital i DKK	<u>(6.879.360)</u>	<u>(7.010.341)</u>	<u>(7.138.427)</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

## Noter

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	85.732	0	838,45	718.817
Forfald 0-1 år	0	0	100,00	0
Forfald 1-5 år	1.196.340	0	838,45	10.030.712
Forfald 1-5 år	<u>0</u>	<u>6.640.862</u>	<u>100,00</u>	<u>6.640.862</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2022</b>	<u><b>1.282.072</b></u>	<u><b>6.640.862</b></u>		<u><b>17.390.391</b></u>
Langfristet gæld				
31.12.2021	<u>1.553.978</u>	<u>6.528.868</u>		<u>20.297.733</u>

## Noter

### 7 Fastrenteaftale

Med henblik på afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i Santander UK Plc., er der indgået en fastrenteaftale med Santander UK Plc., der indebærer, at renten på et beløb på GBP, er fastlåst til 5,59625% p.a. ekskl. marginal indtil 15. juli 2027.

Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. -358.795 pr. 31. december 2021.

Det er ikke muligt at udarbejde en pålidelig opgørelse over den del, der forfalder mere end 5 år fra statusdagen, idet denne varierer som følge af ændringer i underliggende renteniveauer.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er deposit account pantsat.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat deposit account	<u>1.690.916</u>	<u>1.488.760</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>9.181.252</u>	<u>11.248.016</u>

### 9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	<b>kr.</b>
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2021	750
Opkrævninger i 2022	126.000
- Indbetalt i 2022	<u>126.750</u>
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2022	<u>0</u>

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

### 10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

### 11 Eventualforpligtigelser

Ingen



## Jan Vester Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 11:31:22

Underskrevet med MitID



## Jan Vester Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Bestyrelsesmedlem

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 11:31:22

Underskrevet med MitID



## Claus Scharff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Scharff

Bestyrelsesformand

ID: 6f7abd80-f595-4d80-8e71-8227d8acbd80

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 06:40:09

Underskrevet med MitID



## Poul Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

ID: dddce758-a04d-4a5f-8484-00d0941c5dca

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 21:34:35

Underskrevet med MitID

