

K/S Tavern Street, Ipswich

c/o Nectar Management A/S
Bornholmsgade 3, 3. sal
1266 København K

CVR-nr. 31365538

Årsrapport for 2023

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juni 2024

Thomas Borg
Dirigent

K/S Tavern Street, Ipswich

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

K/S Tavern Street, Ipswich

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S Tavern Street, Ipswich.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2024

Bestyrelse

Ingolf Nellemann
Formand

Claus Lilholt
Medlem

Hasse Bergman
Medlem

Henrik Juel Nielsen
Medlem

K/S Tavern Street, Ipswich

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Tavern Street, Ipswich c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	20438560
E-mail	info@nectaram.com
CVR-nr.	31365538
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Ingolf Nellemann Claus Lilholt Hasse Bergman Henrik Juel Nielsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 137/39 Tavern Street, England.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -8.381.260, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 6.889.636, og en egenkapital på kr. -4.587.812.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed.

Selskabets ene ejendom har været udlejet i løbet af året.

Afledt af låneaftalen med selskabets 1. prioritetshaver er misligholdt. Har selskabets 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

Ledelsen forventer at ejendommen kan sælges til en værdi der medfører, at 1. prioritetsgælden ikke kan indfries fuldt ud, det er forventet at 1. prioritetshaver vil eftergive restgælden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.. Der henvises til note 2 om Usikkerhed om fortsat drift.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Årets udvikling og resultat er ikke tilfredsstillende.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Tavern Street, Ipswich for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

K/S Tavern Street, Ipswich

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-14.980	1.027.784
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-7.593.032	-184.570
Driftsresultat		-7.608.012	843.214
Finansielle omkostninger	4	-773.248	-329.855
Årets resultat		-8.381.260	513.359
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.381.260	513.359
Resultatdisponering		-8.381.260	513.359

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.660.618	14.253.650
Materielle anlægsaktiver		6.660.618	14.253.650
Anlægsaktiver			
		6.660.618	14.253.650
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206.743	206.743
Andre tilgodehavender		0	251
Tilgodehavender		206.743	206.994
Likvide beholdninger		22.275	31.576
Omsætningsaktiver		229.018	238.570
Aktiver		6.889.636	14.492.220
Passiver			
Stamkapital		11.297.898	11.297.898
Overført resultat		-15.885.710	-7.504.450
Egenkapital		-4.587.812	3.793.448
Gæld til kreditinstitutter		10.207.935	9.504.445
Modtagne forudbetalinger fra investorer		361.385	240.367
Anden gæld		908.128	953.960
Kortfristede gældsforpligtelser		11.477.448	10.698.772
Gældsforpligtelser		11.477.448	10.698.772
Passiver		6.889.636	14.492.220
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

K/S Tavern Street, Ipswich

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	11.297.898	-7.504.450	3.793.448
Årets resultat		-8.381.260	-8.381.260
Egenkapital 31. december 2023	11.297.898	-15.885.710	-4.587.812

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2023 udgør 0 kr. pr. andel.

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 6 anparter á kr. 1.857.000.

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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne 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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. Going concern

Låneaftalen med selskabets 1. prioritetskreditor er misligholdt og som følge heraf har långiver taget ejendommen i receivership. Kommanditisterne indbetale i 2017 den fulde resthæftelse.

Ledelsen forventer at ejendommen kan sælges til en værdi der medfører, at 1. prioritetsgælden ikke kan indfries fuldt ud, det er forventet at 1. prioritetskreditor vil eftergive restgælden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

3. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	773.248	329.855
	773.248	329.855

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	25.474.545	25.474.545
Kostpris ultimo	25.474.545	25.474.545
Dagsværdireguleringer primo	-11.220.895	-10.411.865
Årets reguleringer	-7.593.032	-809.030
Dagsværdireguleringer ultimo	-18.813.927	-11.220.895
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.660.618	14.253.650

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Noter

	GBP	GBP
	2023	2022
Nettolejeindtægter i GBP iflg. budget	55.000	140.000
Anvendt afkastkrav	6,6%	6,6%
Forventede handelsomkostninger	6,8%	6,8%

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Følsomheds analyse

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	0,5%	-469.057
	-0,5%	545.952

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ingolf Nellemann

Underskriver

Serienummer: ca305c36-7266-4e5f-9fe3-4af29d88ff0c

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-12 15:04:00 UTC



Henrik Juel Nielsen

Underskriver

Serienummer: 4a9e3acd-6d29-4620-91ab-0986c1b06d85

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-06-12 15:35:29 UTC



Hasse Bergman

Underskriver

Serienummer: c7cd45db-a18f-4b00-ac1b-fbe9227b0a56

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-06-15 06:12:48 UTC



Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-17 07:21:45 UTC



Claus Lilholt

Underskriver

Serienummer: cl22cl@yahoo.dk

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-18 23:43:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: VQLAQ-4GHX4-E8TH8-ZMEJE-B7DOO-DMAV4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**