

K/S Tavern Street, Ipswich

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

CVR-nr. 31365538

Årsrapport for 2022

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2023

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

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 4. maj 2023

Bestyrelse

Ingolf Nellesmann
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
Bornholmsgade 3, 3. sal
1266 København K

Telefon

20438560

E-mail

info@nectaram.com

CVR-nr.

31365538

Regnskabsår

1. januar 2022 - 31. december 2022

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 513.359, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 14.492.220, og en egenkapital på kr. 3.793.448.

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.

Selskabets har indledt forhandlinger med henblik på at sikre tilsagn om tilstrækkelig finansiering til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil opnå tilsagn om den nødvendige finansiering. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Tavern Street, Ipswich for 2022 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 erhvervestidspunktet 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 erhversejendomme 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 investeringsejendommens 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.

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

K/S Tavern Street, Ipswich

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.156.504	1.150.678
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-184.570	195.430
Driftsresultat		971.934	1.346.108
Andre finansielle indtægter	4	0	39.470
Finansielle omkostninger	5	-458.575	-301.605
Årets resultat		513.359	1.083.973
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		513.359	1.083.973
Resultatdisponering		513.359	1.083.973

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	14.253.650	15.062.680
Materielle anlægsaktiver		14.253.650	15.062.680
Anlægsaktiver		14.253.650	15.062.680
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		206.743	206.743
Andre tilgodehavender		251	20.020
Tilgodehavende investorindskud		0	674
Tilgodehavender		206.994	227.437
Likvide beholdninger		31.576	3.331
Omsætningsaktiver		238.570	230.768
Aktiver		14.492.220	15.293.448
Passiver			
Stamkapital		11.297.898	11.297.898
Overført resultat		-7.504.450	-8.017.809
Egenkapital		3.793.448	3.280.089
Gæld til kreditinstitutter		9.504.445	10.885.191
Modtagne forudbetalinger fra investorer		240.367	146.791
Anden gæld		953.960	981.377
Kortfristede gældsforpligtelser		10.698.772	12.013.359
Gældsforpligtelser		10.698.772	12.013.359
Passiver		14.492.220	15.293.448
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

K/S Tavern Street, Ipswich

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	11.297.898	-8.017.809	3.280.089
Årets resultat		513.359	513.359
Egenkapital 31. december 2022	11.297.898	-7.504.450	3.793.448

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 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 ekstern 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 indbetalte i 2017 den fulde resthæftelse.

Ledelsen forventer at ejendommen kan sælges til en værdi der medfører, at 1. prioritetsgælden kan indfries fuldt ud. 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. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
Andre finansielle indtægter	0	39.470
	0	39.470

5. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	458.575	301.605
	458.575	301.605

6. Investeringsejendomme

Kostpris primo	25.474.545	25.474.545
Kostpris ultimo	25.474.545	25.474.545
Dagsværdireguleringer primo	-10.411.865	-11.470.285
Årets reguleringer	-809.030	1.058.420
Dagsværdireguleringer ultimo	-11.220.895	-10.411.865
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.253.650	15.062.680

Noter

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 2022 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.

	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP iflg. budget	140.000	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	0,5%	-871752
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	993.245

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

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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