

K/S FRENCH'S WALK, UK

c/o Nectar Management A/S, Bornholmegade 3, 1266 København K
CVR-nr. 30 59 01 12

Årsrapport 2024
Annual Report 2024

1. januar - 31. december
1 January - 31 December

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. april 2025
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's
Annual General Meeting on 10 April 2025*

Peer Thomas Borg

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO

Indholdsfortegnelse

Contents

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabsoplysninger

3

Company Details

Erklæringer

Statement and Report

Ledelsespåtegning

4

Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5-7

The Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management Commentary

Ledelsesberetning

8

Management Commentary

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

9

Income Statement

Balance

10-11

Balance Sheet

Egenkapitalopgørelse

12

Statement of Changes in Equity

Noter

13-16

Notes

Anvendt regnskabspraksis

17-20

Accounting Policies

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabet *Company*

K/S FRENCH'S WALK, UK
c/o Nectar Management A/S
Bornholmegade 3
1266 København K

CVR-nr.: 30 59 01 12
CVR No.:
Stiftet: 15. maj 2007
Established: 15 May 2007
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse *Board of Directors*

Bjørn Erik Zebitz
Nicolai Gradman
Henrik Koch

Revision *Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S FRENCH'S WALK, UK.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2025
Copenhagen, 10 April 2025

Bestyrelse:
Board of Directors

Bjørn Erik Zebitz

Nicolai Gradman

Henrik Koch

Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S FRENCH'S WALK, UK for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

Til ejerne af K/S FRENCH'S WALK, UK

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S FRENCH'S WALK, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

To the Partners of K/S FRENCH'S WALK, UK

Conclusion

We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S FRENCH'S WALK, UK for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor det fremgår, at det på nuværende tidspunkt er usikkert, om der opnås tilsagn om de nødvendige lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Ledelsen vurderer dog, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Material uncertainty relating to Going Concern

We draw attention to the fact that there is significant uncertainty that may raise substantial doubt about the company's ability to continue as a going concern. We refer to the note "Information on uncertainty regarding going concern" in the annual report, which states that it is currently uncertain whether the necessary loans for financing operations and required investments in the coming years will be obtained. However, management assesses that such approval will be obtained, and therefore the annual report has been prepared on the assumption of the company's continued operations. Our conclusion is not modified regarding this matter.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

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

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.

København, den 10. april 2025
Copenhagen, 10 April 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne35441
MNE no.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.

Statement on the Management Commentary
Management is responsible for the Management Commentary.

Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management Commentary.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investerings-ejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2024 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 1.047 og prioritetsgælden er steget med TDKK 1.537 i 2024, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs.

Nettoeffekten er en tab på TDKK 490 som er indregnet i resultatopgørelsen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets gæld til finansiering af investeringsejendomme forfaldt til endelig indfrielse ved udgangen af 1. kvartal 2025. På regnskabsafslæggelsestidspunktet er der indgået aftale med långiver om gældakkord hvor fuld og endelig indfrielse sker ved afdrag svarende til dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2024. Denne indfrielse forventes at finde sted 2. maj 2025.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

Recognition and measurement uncertainty

Valuation of the investment properties is based on the management's estimate of the property's realistic sales value per the balance sheet date and is dependent on a number of uncertain factors, including determining the future rent level, occupancy rate, future maintenance costs and return requirements, taking into account the assessed, current market level. It is the company's assessment that the valuation of the investment properties per 31 December 2024 expresses the current fair value of the investment properties in the current market.

Development in activities and financial and economic position

During the entire financial year 2024, the properties has been fully let out.

The property carrying amount is increased by DKK 1,047k and the mortgage debt is increased by DKK 1,537k in 2024 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate.

The net effect is a loss of DKK 490k is recognised in the Income Statement.

Significant events after the end of the financial year

The company's debt for financing investment properties matured for final repayment at the end of the first quarter of 2025. At the time of financial reporting, an agreement was reached with the lender for a debt settlement where full and final repayment will be made through installments equivalent to the fair value of the investment properties as of December 31, 2024. This redemption is expected to take place on May 2, 2025.

No other events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

| | Note | 2024 kr. DKK | 2023 kr. DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.547.176 | 2.733.751 |
| <hr/> | | | |
| <i>Gross profit</i> | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i> | | -17.038.876 | -2.130.324 |
| Driftsresultat | | -14.491.700 | 603.427 |
| <hr/> | | | |
| <i>Operating loss</i> | | | |
| Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i> | | 227.409 | 318.008 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i> | | -3.486.705 | -2.704.457 |
| Årets resultat | | -17.750.996 | -1.783.022 |
| <hr/> | | | |
| <i>Loss for the year</i> | | | |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| <i>Proposed distribution of profit</i> | | | |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -17.750.996 | -1.783.022 |
| I alt | | -17.750.996 | -1.783.022 |
| <hr/> | | | |
| <i>Total</i> | | | |

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

| Aktiver <i>Assets</i> | Note | 2024 kr. DKK | 2023 kr. DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme <i>Investment properties</i> | | 22.753.300 | 39.792.176 |
| Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i> | 2 | 22.753.300 | 39.792.176 |
| Anlægsaktiver | | 22.753.300 | 39.792.176 |
| <hr/> <i>Non-current assets</i> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i> | | 35.933 | 35.933 |
| Tilgodehavender <i>Receivables</i> | | 35.933 | 35.933 |
| Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i> | | 1.157.250 | 1.013.470 |
| Omsætningsaktiver | | 1.193.183 | 1.049.403 |
| <hr/> <i>Current assets</i> | | | |
| Aktiver | | 23.946.483 | 40.841.579 |
| <hr/> <i>Assets</i> | | | |

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

| Passiver <i>Equity and liabilities</i> | Note | 2024 kr. DKK | 2023 kr. DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Stamkapital <i>Share capital</i> | | 41.597.030 | 41.597.030 |
| Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i> | | -13.615.300 | -13.615.300 |
| Overført resultat <i>Retained earnings</i> | | -34.004.579 | -16.253.583 |
| Egenkapital | | -6.022.849 | 11.728.147 |
| <hr/> <i>Equity</i> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i> | | 0 | 27.037.984 |
| Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities</i> | 3 | 0 | 27.037.984 |
| Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i> | | 28.354.272 | 782.830 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i> | | 31.000 | 43.000 |
| Anden gæld <i>Other liabilities</i> | | 902.060 | 599.279 |
| Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i> | | 682.000 | 650.339 |
| Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i> | | 29.969.332 | 2.075.448 |
| Gældsforpligtelser | | 29.969.332 | 29.113.432 |
| <hr/> <i>Liabilities</i> | | | |
| Passiver | | 23.946.483 | 40.841.579 |
| <hr/> <i>Equity and liabilities</i> | | | |
| Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i> | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i> | 5 | | |
| Oplysninger om usikkerhed ved going concern <i>Information on uncertainty with respect to going concern</i> | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

Equity

| kr. | Stamkapital | Ikke indbetalt stamkapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|
| <i>DKK</i> | <i>Share capital</i> | <i>Unpaid share capital</i> | <i>Retained earnings</i> | <i>Total</i> |
| Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i> | 41.597.030 | -13.615.300 | -16.253.583 | 11.728.147 |
| Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i> | | | -17.750.996 | -17.750.996 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 41.597.030 | -13.615.300 | -34.004.579 | -6.022.849 |
| <i>Equity at 31 December 2024</i> | | | | |

Noter

Notes

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| kr. | kr. |
| DKK | DKK |

1 | Personalemkostninger

Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

Average number of full time employees

| | |
|---|---|
| 0 | 0 |
|---|---|

Ledelsen modtager ikke vederlag.

The management does not receive remuneration.

2 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

kr.

DKK

Investeringsejend
omme
*Investment
properties*

Kostpris 1. januar 2024

Cost at 1 January 2024

74.009.894

Valutakursregulering til ultimokurs

Exchange adjustment at closing rate

3.603.019

Kostpris 31. december 2024

Cost at 31 December 2024

77.612.913

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

Value adjustment of fair value at 1 January 2024

-33.327.350

Valutakursregulering

Exchange adjustment

-2.556.187

Årets værdireguleringer

Value adjustments of the year

-18.976.076

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024

Value adjustment of fair value at 31 December 2024

-54.859.613

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

Carrying amount at 31 December 2024

22.753.300

Noter

Notes

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

| kr. | Erhvervsejendom Commercial property |
|--|---|
| DKK | |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 22.753.300 |
| <i>Fair value at 31 December 2024</i> | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -17.929.244 |
| <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i> | |

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på den af ledelsen udpegede ekspert ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 22.753.300 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 39.792), Værdien er beregnet og baseret på baggrund af ekstern ejendomsvurdering fra Newmark, som har anvendt afkastkrav på 12,17% (2023: 6,75%)

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 12.17%.

Grundlejen følger markedsleje. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 22.753 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgpris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 21.944 og TDKK 23.653.

Noter

Notes

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

The valuation of the investment properties is based on a normal earnings model with a required rate of return, as determined by an expert appointed by management.

The fair value amounts to DKK 22,753k as of December 31, 2024 (2023: DKK 39,792k. The value is calculated and based on an external property valuation from Newmark, which has applied a yield requirement of 12.17% (2023: 6.75%).

An individually determined required rate of return at 12.17% has been applied in the market value assessment at 31 December 2024.

The base rent follows the market rent. The operating costs of the properties - including maintenance costs, which often have an aperiodic pattern - are determined based on an average consideration. The annual fixed normal earnings are capitalized with the specified required rate of return. The required rate of return is assessed based on the location of the properties, the irrevocable terms of the lease agreements, the likelihood of lease extension, and the tenants' creditworthiness. The capitalized amount is then adjusted with the addition of deposits.

The determination of the fair value of investment properties is based on estimates, and the value can be influenced by a number of uncertain factors, including the expected development of the real estate market and the attractiveness of the properties. It is management's assessment that the reported value of DKK 22,753k is the best expression of the properties' fair value as of December 31, 2024, but it may differ from the actual sale price if the property were to be marketed and negotiated within a reasonable time frame, and such deviations can be significant compared to the fair value determined by management.

Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.

Changes in an average required return of + 0.5% or -0.5% will result in a fair value of DKK 21,944k and DKK 23,653k, respectively.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities | Afdrag næste år Repayment next year | Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years | 31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities |
|---|---|--|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter Debt to mortgage credit institution | 28.354.272 | 28.354.272 | 0 | 27.820.814 |
| | 28.354.272 | 28.354.272 | 0 | 27.820.814 |

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Der er indgået aftale om gældakkord således at lånet er aftalt indfriet til 22,8 mio. DKK d. 2. maj 2025
Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

An agreement has been reached on debt arrangement, whereby the loan is agreed to be repaid at DKK 22.8 million on May 2, 2025.

4 | Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår.

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be terminated at the earliest with 6 months' notice until the end of a calendar year.

Noter

Notes

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 28.354 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 22.753, samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 28,354k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2024 amounts to DKK 22,753k as well as transfer in rental income.

6 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Information on uncertainty with respect to going concern

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift idet selskabets finansiering af investeringsejendomme forfalder til fuld indfrielse ved udgangen af 1. kvartal 2025. Der er dog aftalt med långiver at selskabet frigøres sine forpligtelser ved indfrielse 2. maj 2025 svarende til dagværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2024.

På nuværende tidspunkt har selskabet ikke tilstrækkelige midler til at dække denne gæld men har på regnskabsafslæggelsestidpunktet indledt drøftelser med andet kreditinstitut og ledelsen arbejder således aktivt på at finde løsninger, herunder potentielle finansieringsmuligheder og omstrukturering af gælden, for at sikre selskabets fremtidige drift og stabilitet.

Ledelsen har modtaget lånetilbud på 18 mio. DKK fra ny långiver og det er således fortsat nødvendigt at der sker ekstraordinære investorindskud på 5 mio. DKK i forbindelse med refinansieringen for at dække den manglende likviditet til indfrielsen samt relaterede omkostninger i forbindelse med refinansieringen.

Det er ledelsens forventning at modtage investorernes tilkendegivelse af at ville foretage de nødvendige investorindskud samt at den endelige kreditgodkendelse modtages og derved sikres selskabets fremtidige drift og stabilitet.

There is uncertainty about the company's continued operations as the company's financing of investment properties matured for full repayment at the end of the first quarter of 2025. However, it has been agreed with the lender that the company will be released from its obligations will be released upon redemption on May 2, 2025, corresponding to the fair value of the investment property as of December 31, 2024.

At present, the company does not have sufficient funds to cover this debt but has initiated discussions with another credit institution at the time of financial reporting, and management is actively working to find solutions, including potential financing opportunities and debt restructuring, to ensure the company's future operations and stability.

The management has received a loan offer of DKK 18 million from a new lender, and it is therefore still necessary for extraordinary investor contributions of DKK 5 million to be made in connection with the refinancing in order to cover the liquidity shortfall for the redemption as well as related costs associated with the refinancing.

The management expects to receive confirmation from investors of their willingness to make the necessary investor contributions, as well as the final credit approval, thereby ensuring the company's future operations and stability.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S FRENCH'S WALK, UK for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of K/S FRENCH'S WALK, UK for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Income Statement

Rental income

Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

Fair value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the Income Statement. Improvements are added to the cost price of the investment assets, and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of acquisitions and improvements.

Financial income and expenses

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from securities, debt and transactions in foreign currencies, as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised by the amounts that relate to the financial year. Interest income and expenses are calculated on amortised cost prices.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionskostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Tax

Since the company is not independently taxable, the tax result of the company is included in the shareholders' total income and wealth for the financial year. The income taxes for the year are not recognized in the income statement.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.

Accruals, liabilities

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the Income Statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the Balance Sheet date are translated at the exchange rate on the Balance Sheet date. The difference between the exchange rate on the Balance Sheet date and the exchange rate at the date when the receivables or payables come into existence recognised in the Income Statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Non-monetary balance sheet items that are adjusted up or down to fair value are translated at the exchange rate at the time of the revaluation (the balance sheet date). The exchange rate change is included in the income statement as part of the fair value adjustment of investment properties.