

K/S New Malden
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 31 06 52

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S New Malden
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 31 06 52

Bestyrelse

Roberto Nestor Bueno (formand)
Ivan Robert Grosser
Johnny Ekstrøm

Komplementar

New Malden Komplementar ApS
CVR-nr. 26 31 06 01

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S New Malden.

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 2024 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 5. marts 2025

Roberto Nestor Bueno
Formand

Ivan Robert Grosser

Johnny Ekstrøm

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S New Malden

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S New Malden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 5. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 66-72 High Street, New Malden, Surrey, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2001 med overtagelse den 20.06.2002.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S New Malden. Årets resultat udviser et overskud på kr. 184.097

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 206.759.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. 3.915.632. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 12.847.949. Selskabet ejer 3 af egne anpartar svarende til 3%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

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 regnskabsafleggelsen er anvendt en kurs på GBP på 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

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 rentekomkostninger 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

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		1.013.779	984.755
Driftsomkostninger		(185.034)	(215.757)
Driftresultat før finansielle poster		828.745	768.998
Finansielle indtægter	2	1.392	57.148
Finansielle omkostninger	3	(1.363.985)	(1.021.351)
Resultat før værdireguleringer		(533.848)	(195.205)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	717.945	332.408
Årets resultat		184.097	137.203
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		184.097	137.203
I alt		184.097	137.203

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom	5	15.513.615	14.795.670
Materielle anlægsaktiver		15.513.615	14.795.670
Anlægsaktiver i alt		15.513.615	14.795.670
Tilgodehavende investorindskud		16.000	0
Andre tilgodehavender		9.375	7.276
Tilgodehavender		25.375	7.276
Likvide beholdninger		315.079	109.915
Omsætningsaktiver i alt		340.454	117.191
Aktiver i alt		15.854.069	14.912.861

Balance pr. 31.12.2024
Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		24.400.000	24.400.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(12.847.949)	(13.007.949)
Overført over-/underskud		(7.636.419)	(7.815.716)
Egenkapital		3.915.632	3.576.335
Prioritetsgæld	6	9.829.541	9.922.986
Langfristede gældsforpligtelser		9.829.541	9.922.986
Kortfristet del af langfristet gæld	6	896.063	578.961
Bankgæld		537.291	191.463
Anden gæld		444.711	422.795
Periodeafgrænsningsposter		230.831	220.321
Kortfristede gældsforpligtelser		2.108.896	1.413.540
Gældsforpligtelser		11.938.437	11.336.526
Passiver i alt		15.854.069	14.912.861
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	24.400.000	(13.007.949)	(7.815.716)	3.576.335
Årets resultat	0	0	184.097	184.097
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(4.800)	(4.800)
Årets indskud	0	160.000	0	160.000
Egenkapital, ultimo	24.400.000	(12.847.949)	(7.636.419)	3.915.632

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 244.000.

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	128.479	130.079

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, 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.

	2024	2023
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	0	1.524
Realiseret valutakursgevinst	1.392	55.624
	1.392	57.148
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(829.448)	(740.047)
Realiseret valutakurstab	(23.351)	(23.676)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(511.186)	(257.628)
	(1.363.985)	(1.021.351)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	717.945	332.408
	717.945	332.408

Noter

	2024
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2024	<u>22.074.775</u>
Kostpris 31.12.2024	<u>22.074.775</u>
Værdiregulering 01.01.2024	(7.279.105)
Valutakursregulering	<u>717.945</u>
Værdiregulering 31.12.2024	<u>(6.561.160)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	<u>15.513.615</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	110.000
Afkastkrav, engelske principper	5,97%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommene er udlejet til Sainsbury's Supermarkets Ltd på uopsigelig lejekontrakt løbende til 24.03.2040.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,47%</u>	<u>5,97%</u>	<u>6,47%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.882.575	1.725.000	1.591.766
Værdi af ejendom i DKK	16.930.747	15.513.615	14.315.392
Egenkapital i DKK	<u>5.332.764</u>	<u>3.915.632</u>	<u>2.717.409</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	Amortiseret kostpris kr.
Forfald 0-1 år	67.500	0	899,34	607.055	596.063
Forfald 0-1 år	0	300.000	100,00	300.000	300.000
Forfald 1-5 år	270.000	0	899,34	2.428.219	2.384.252
Forfald efter 5 år	843.750	0	899,34	7.588.181	7.445.289
Langfristet gæld					
31.12.2024	1.181.250	300.000		10.923.455	10.725.604
					0
Langfristet gæld 31.12.2023	1.248.750	0		10.710.779	10.501.947

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	15.513.615	14.795.670

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jan Vester Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Vester Sørensen
Dirigent
ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-03-2025
Underskrevet med MitId



Roberto Nestor Bueno

Navn returneret af MitId: Roberto Nestor Bueno
Bestyrelsesformand
ID: 1eb67864-2c39-4786-9a6d-f4e49dd8a304
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 11-03-2025
Underskrevet med MitId



Ivan Grosser

Navn returneret af MitId: Ivan Robert Grosser
Bestyrelsesmedlem
ID: 130f0bf6-de5f-430d-99e1-1d7d6e9b236b
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Morten Almtoft Lund

Navn returneret af MitId: Morten Almtoft Lund
Revisor
ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 07-03-2025
Underskrevet med MitId



Johnny Ekstrøm

Navn returneret af MitId: Johnny Ekstrøm
Bestyrelsesmedlem
ID: 9eda4794-c9df-4444-8b69-73f98d607856
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 10-03-2025
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7a1d2brYtsS252397243