

K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 16 99 77

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 16 99 77

Bestyrelse

Jan Carlsen (formand)
Peter Christian Wager
Søren Christian Henriksen

Komplementar

Megaw Park Komplementar ApS
CVR-nr. 29 16 99 85

Revision

Deloitte
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Megaw Park.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 25. april 2024

Jan Carlsen
Formand

Peter Christian Wager

Søren Christian Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Megaw Park

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Megaw Park for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret - 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 review 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 reviewet 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.

Kolding, den 25. april 2024

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 The Model, 1 Portrush Road, Ballymoney, BT53 6BX, Nordirland. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.03.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Megaw Park. Årets resultat udviser et underskud på kr. -3.445.505

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 339.404.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. -16.562.316. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.454.597.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 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 857,72 pr. 31.12.2023 (838,45 pr. 31.12.2022).

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 ejendommenes 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 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		387.191	316.310
Driftsomkostninger		(3.018.184)	(183.642)
Driftresultat før finansielle poster		(2.630.993)	132.668
Finansielle indtægter	3	34.334	861.505
Finansielle omkostninger	4	(1.548.983)	(1.114.804)
Resultat før værdireguleringer		(4.145.642)	(120.631)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	700.137	(920.282)
Årets resultat		(3.445.505)	(1.040.913)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(3.445.505)	(1.040.913)
I alt		(3.445.505)	(1.040.913)

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	3.173.565	2.473.428
Materielle anlægsaktiver		3.173.565	2.473.428
Anlægsaktiver i alt		3.173.565	2.473.428
Andre tilgodehavender		6.208	1.148.175
Gældsbreve		0	2.519.525
Tilgodehavender		6.208	3.667.700
Likvide beholdninger		89	5.110
Omsætningsaktiver i alt		6.297	3.672.810
Aktiver i alt		3.179.862	6.146.238

Balance pr. 31.12.2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Stamkapital		34.800.000	28.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.454.597)	(5.654.597)
Overført over-/underskud		(40.907.719)	(37.462.214)
Egenkapital		(16.562.316)	(14.316.811)
Prioritetsgæld	7	17.109.690	18.265.997
Langfristede gældsforpligtelser		17.109.690	18.265.997
Kortfristet del af langfristet gæld	7	1.502.203	1.480.160
Bankgæld		215.670	155.457
Anden gæld		914.615	561.435
Kortfristede gældsforpligtelser		2.632.488	2.197.052
Gældsforpligtelser		19.742.178	20.463.049
Passiver i alt		3.179.862	6.146.238
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	28.800.000	(5.654.597)	(37.462.214)	(14.316.811)
Kapitalforhøjelse	6.000.000	(6.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(3.445.505)	(3.445.505)
Årets indskud	0	1.200.000	0	1.200.000
Egenkapital, ultimo	34.800.000	(10.454.597)	(40.907.719)	(16.562.316)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 75.000 anparter á kr. 464.

	2023 kr.	2022 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	139	75

Noter

1 Going concern

Selskabets prioritetsgæld er i 2018 blevet solgt af hidtidig 1. prioritetslångiver til en investorgruppe. Den nye långiver har givet tilsagn om, at lånet bibeholdes under forudsætning af, at kommanditisterne i 2024 foretager indbetalinger til selskabet på 1,2 mio. kr. Indbetalingerne fra kommanditisterne med fradrag af driftsomkostninger og tillæg af lejeindtægter skal anvendes til servicering af 1. prioritetsgælden.

Selskabet har januar 2024 indgået ny lejeaftale, som sikrer den fremadrettet lejebetaling. 1. Prioritetslångiveren har bakket op om den nye lejeaftale, der er med til at sikre fastholdelsen af lånet.

Långiver har på baggrund heraf givet tilsagn om langsigtet finansiering. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne vil være i stand til at indbetale 1,2 mio. kr. årligt. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 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 2029 falde.

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.

	2023	2022
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter	34.276	125.857
Realiseret valutakursgevinst	58	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	735.648
	34.334	861.505
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.188.250)	(1.109.102)
Realiseret valutakurstab	0	(5.702)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(360.733)	0
	(1.548.983)	(1.114.804)
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	56.847	(182.279)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	643.290	(738.003)
	700.137	(920.282)

Noter

	2023
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2023	33.265.328
Kostpris 31.12.2023	33.265.328
Værdiregulering 01.01.2023	(30.791.900)
Valutakursregulering	56.847
Dagsværdiregulering	643.290
Værdiregulering 31.12.2023	(30.091.763)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	3.173.565

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP i hele lejeperioden	500.000
Afkastkrav	9,00%

Investeringsejendommen er udlejet til The Model (Ireland) Ltd. en på uopsigelig lejekontrakt løbende til 23.01.2029. Som følge af begrænsninger i lejekontrakten og den fremtidige anvendelse værdiansættes ejendommen ud fra en tilbagediskontering af det forventede cash flow i lejekontraktens løbetid..

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	<u>8,50%</u>	<u>9,00%</u>	<u>9,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	376.000	370.000	365.000
Værdi af ejendom i DKK	3.225.027	3.173.564	3.130.678
Egenkapital i DKK	<u>(16.510.853)</u>	<u>(16.562.316)</u>	<u>(16.605.202)</u>

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	60.000	0	857,72	514.632
Forfald 0-1 år	0	987.571	100,00	987.571
Forfald 1-5 år	240.000	0	857,72	2.058.528
Forfald 1-5 år	0	2.228.248	100,00	2.228.248
Forfald efter 5 år	1.495.000	0	857,72	12.822.914
Langfristet gæld 31.12.2023	1.795.000	3.215.819		18.611.893
Langfristet gæld 31.12.2022	1.853.750	4.203.390		19.746.157

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2023 kr.	2022 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	3.173.565	2.473.428

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

10 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: 03-05-2024 kl.: 15:18:43
Underskrevet med MitID



Jan Carlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Carlsen
Bestyrelsesformand
ID: 8f9b71d3-30c6-4c53-82ae-595cbda2e533
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2024 kl.: 19:11:22
Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Almtoft Lund
Revisor
ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 16:13:20
Underskrevet med MitID



Peter Christian Wager

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Christian Wager
Bestyrelsesmedlem
ID: c7bd6cf1-cc4d-45f8-b3ad-a37aaca198c8
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 14:05:05
Underskrevet med MitID



Søren C. Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Christian Henriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 16bc5e25-8fe3-4cc5-ba99-5c92966e8763
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2024 kl.: 07:31:47
Underskrevet med MitID

