

K/S TAVERN STREET, IPSWICH

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K
CVR-nr. 31 36 55 38

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Peer Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S TAVERN STREET, IPSWICH c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 31 36 55 38 Stiftet: 4. april 2008 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Juel Nielsen Claus Lilholt Ingolf Nellemann, formand Hasse Bergman
Kommanditister	Henrik Juel Nielsen Bruno Sten Rosenkrans Jensen Claus Lilholt Knud Bonde Ingolf Nellemann Hasse Bergman
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2025

Bestyrelse:

Henrik Juel Nielsen

Claus Lilholt

Ingolf Nellesmann
Formand

Hasse Bergman

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S TAVERN STREET, IPSWICH

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S TAVERN STREET, IPSWICH for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. - 520.573 og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 6.997.721, og en egenkapital på kr. -5.108.385.

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 at låneaftalen med selskabets 1. prioritetslångiver er misligholdt, har selskabets 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

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

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Årets udvikling og resultat er ikke tilfredsstillende.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		398.069	-14.980
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		324.259	-7.593.032
Driftsresultat		722.328	-7.608.012
Øvrige finansielle omkostninger		-1.242.901	-773.248
Årets resultat		-520.573	-8.381.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-520.573	-8.381.260
I alt		-520.573	-8.381.260

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.984.877	6.660.618
Materielle anlægsaktiver	2	6.984.877	6.660.618
Anlægsaktiver		6.984.877	6.660.618
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	206.743
Tilgodehavender		0	206.743
Likvide beholdninger		12.844	22.275
Omsætningsaktiver		12.844	229.018
<hr/>			
Aktiver		6.997.721	6.889.636
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		11.142.858	11.142.858
Overført resultat		-16.251.243	-15.730.670
Egenkapital		-5.108.385	-4.587.812
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.446.499	10.207.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		382.376	361.385
Anden gæld		277.231	887.628
Kortfristede gældsforpligtelser		12.106.106	11.477.448
Gældsforpligtelser		12.106.106	11.477.448
<hr/>			
Passiver		6.997.721	6.889.636
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	11.142.858	-15.730.670	-4.587.812
Forslag til resultatdisponering		-520.573	-520.573
Egenkapital 31. december 2024	11.142.858	-16.251.243	-5.108.385

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Selskabet har ingen ansatte.

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	24.001.468
Kostpris 31. december 2024	24.001.468
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-17.340.850
Valutakursregulering	324.259
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-17.016.591
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.984.877

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

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	6.984.877
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	324.259

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 2024 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

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,6% (2023: 6,66%) og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v. samt forventede handelsomkostninger på 6,8%.

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 6,493 og tDKK 7.557.

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

5 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Låneaftalen med selskabets 1. prioritetslån 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 ikke kan indfries fuldt ud, det er forventet at 1. prioritetslån vil eftergive restgælden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S TAVERN STREET, IPSWICH 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 vedrørende værdipapirer, 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.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.