

K/S Churchgate
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 86 63 59

Årsrapport 2022

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2023

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 6. april 2023

Helge Fjord Scheibel
Formand

Birgit Jakobsen

Bo Rønsholt

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2022	12
Balance pr. 31.12.2022	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Churchgate
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 86 63 59
Hjemstedskommune Hørsholm

Bestyrelse

Helge Fjord Scheibel (formand)
Birgit Jakobsen
Bo Rønsholt

Komplementar

Churchgate Komplementar ApS
CVR-nr. 26865816

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Churchgate.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 97 Churchgate, Leicester, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev driftsmæssig som forventet for K/S Churchgate. Årets resultat udviser et overskud på kr. 656.101.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 659.296.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2022 udgør kr. -11.514.543. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 2.730.832.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog 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.

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

Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		(3.125)	(783)
Driftresultat før finansielle poster		(3.125)	(783)
Finansielle indtægter	2	659.296	0
Finansielle omkostninger	3	(70)	(865.808)
Resultat før værdireguleringer		656.101	(866.591)
Årets resultat		656.101	(866.591)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		656.101	(866.591)
I alt		656.101	(866.591)

Balance pr. 31.12.2022
Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavende investorindskud		787.152	801.152
Tilgodehavender		787.152	801.152
Likvide beholdninger		14.799	16.870
Omsætningsaktiver i alt		801.951	818.022
Aktiver i alt		801.951	818.022

Balance pr. 31.12.2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Stamkapital		23.200.000	23.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(2.730.832)	(2.730.832)
Overført over-/underskud		(31.983.711)	(32.639.812)
Egenkapital	4	(11.514.543)	(12.170.644)
Kortfristet del af langfristet gæld	5	11.638.870	12.298.167
Anden gæld		677.624	690.499
Kortfristede gældsforpligtelser		12.316.494	12.988.666
Gældsforpligtelser		12.316.494	12.988.666
Passiver i alt		801.951	818.022
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtigelser	6		

Noter

1 Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2013 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 999.997 GBP og har ikke været tilstrækkeligt til at indfri 1. prioritetsgælden.

Indfrielse af den danske 2. prioriteslån, har gjort at nogle kommanditister har en restance til K/S'et. Det er ledelsen forventning at denne restance vil løbende blive nedbragt og at selskabets aktiviteter således vil blive afviklet når restancerne er indfriet. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtigelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

2 Finansielle indtægter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

2022 kr.	2021 kr.
659.296	0
659.296	0

3 Finansielle omkostninger

Renter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(70)	(1.644)
0	(864.164)
(70)	(865.808)

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
4 Egenkapital				
Egenkapital, primo	23.200.000	(2.730.832)	(32.639.812)	(12.170.644)
Årets resultat	0	0	656.101	656.101
Egenkapital, ultimo	23.200.000	(2.730.832)	(31.983.711)	(11.514.543)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 232.000.

	2022 kr.	2021 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	27.308	27.308

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

6 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: 01-05-2023 kl.: 18:47:21

Underskrevet med MitID



Helge Fjord Scheibel

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helge Fjord Scheibel

Bestyrelsesformand

ID: 6b46b1c1-522b-4cc6-aca7-5a75a16afcd2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 08:07:46

Underskrevet med MitID



Bo Rønsholt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Rønsholt

Bestyrelsesmedlem

ID: 9792729b-11aa-4027-88c3-8b9bcfab2a5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 18:39:51

Underskrevet med MitID



Birgit Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 988dbdcc-fb22-4382-bb18-dad992067448

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 18:21:33

Underskrevet med MitID

