

K/S Churchgate
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 26 86 63 59

Årsrapport 2020

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. februar 2021

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 25. februar 2021

Helge Fjord Scheibel
Formand

Birgit Jakobsen

Bo Rønsholt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2020	12
Balance pr. 31.12.2020	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Churchgate
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 26 86 63 59
Hjemstedskommune Gladsaxe

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 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

2020 blev driftsmæssig som forventet for K/S Churchgate. Årets resultat udviser et overskud på kr. 714.631.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 733.693.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2020 udgør kr. -11.304.053. 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

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		(5.639)	(10.152)
Driftresultat før finansielle poster		(5.639)	(10.152)
Finansielle indtægter	3	733.693	0
Finansielle omkostninger	4	(13.423)	(706.060)
Resultat før værdireguleringer		714.631	(716.212)
Årets resultat		714.631	(716.212)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		714.631	(716.212)
I alt		714.631	(716.212)

Balance pr. 31.12.2020
Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Tilgodehavende investorindskud		945.138	1.063.337
Tilgodehavender		945.138	1.063.337
Likvide beholdninger		11.998	0
Omsætningsaktiver i alt		957.136	1.063.337
Aktiver i alt		957.136	1.063.337

Balance pr. 31.12.2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		23.200.000	23.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(2.730.832)	(2.730.832)
Overført over-/underskud		(31.773.221)	(32.487.852)
Egenkapital	5	(11.304.053)	(12.018.684)
Kortfristet del af langfristet gæld	6	11.434.003	12.167.695
Bankgæld		150.833	224.973
Anden gæld		676.353	689.353
Kortfristede gældsforpligtelser		12.261.189	13.082.021
Gældsforpligtelser		12.261.189	13.082.021
Passiver i alt		957.136	1.063.337
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

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.

2. Prioritetslångiver har krævet gælden afviklet. Den resterende gæld forventes indfriet ved indbetaling af tilgodehavende investorindskud.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. 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 Usikkerhed ved indregning og måling

1. prioritetslånet var fastforrentet og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være risiko for, at långiver vil opkræve ent indfrielsesgebyr samt eventuelt meromkostninger som tillæg til lånets restgæld. Der foreligger endnu ikke et sådan karv fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

3 Finansielle indtægter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

2020 kr.	2019 kr.
733.693	0
733.693	0

4 Finansielle omkostninger

Renter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(13.423)	(19.698)
0	(686.362)
(13.423)	(706.060)

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
5 Egenkapital				
Egenkapital, primo	23.200.000	(2.730.832)	(32.487.852)	(12.018.684)
Årets resultat	0	0	714.631	714.631
Egenkapital, ultimo	23.200.000	(2.730.832)	(31.773.221)	(11.304.053)

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

	2020 kr.	2019 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	27.308	27.308

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2020.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Helge Fjord Scheibel

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-471659002242
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2021 kl.: 22:48:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgit Jakobsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-160418286225
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2021 kl.: 16:39:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bo Rønsholt

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-056907734705
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2021 kl.: 16:15:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Sørensen

Som Dirigent
RID: 68916095
Tidspunkt for underskrift: 26-02-2021 kl.: 22:34:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e5b0cbacQSW241815973

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.