

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

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 2023 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023 | 12 |
| Noter | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Bestyrelse

Helge Fjord Scheibel (formand)
Birgit Jakobsen
Bo Rønsholt

Komplementar

Churchgate Komplementar ApS
CVR-nr. 26865816

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2023 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 10. april 2024

Helge Fjord Scheibel
Formand

Birgit Jakobsen

Bo Rønsholt

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Churchgate. Årets resultat udviser et underskud på kr. -269.922

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -266.217.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. -11.784.465. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 2.730.832.

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

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Lejeindtægter | | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | | (3.750) | (3.125) |
| Driftresultat før finansielle poster | | (3.750) | (3.125) |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 659.296 |
| Finansielle omkostninger | 3 | (266.172) | (70) |
| Resultat før værdireguleringer | | (269.922) | 656.101 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom | 4 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | (269.922) | 656.101 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | | (269.922) | 656.101 |
| I alt | | (269.922) | 656.101 |

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

| | <u>Note</u> | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Tilgodehavende investorindskud | | <u>751.152</u> | <u>787.152</u> |
| Tilgodehavender | | <u>751.152</u> | <u>787.152</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>14.719</u> | <u>14.799</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>765.871</u> | <u>801.951</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>765.871</u></u> | <u><u>801.951</u></u> |

Balance pr. 31.12.2023
Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>kr.</u> | <u>2022</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Stamkapital | | 23.200.000 | 23.200.000 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | | (2.730.832) | (2.730.832) |
| Overført over-/underskud | | (32.253.633) | (31.983.711) |
| Egenkapital | | (11.784.465) | (11.514.543) |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 6 | 11.905.087 | 11.638.870 |
| Anden gæld | | 645.249 | 677.624 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.550.336 | 12.316.494 |
| Gældsforpligtelser | | 12.550.336 | 12.316.494 |
| Passiver i alt | | 765.871 | 801.951 |
| Going concern | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 4 | | |
| Eventualforpligtigelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

| | Stamkapital kr. | Ikke indbetalt del af stamkapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr |
|----------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|
| Egenkapital | | | | |
| Egenkapital, primo | 23.200.000 | (2.730.832) | (31.983.711) | (11.514.543) |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>(269.922)</u> | <u>(269.922)</u> |
| Egenkapital, ultimo | <u>23.200.000</u> | <u>(2.730.832)</u> | <u>(32.253.633)</u> | <u>(11.784.465)</u> |

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

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|---------------------|---------------------|
| Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart | <u>27.308</u> | <u>27.308</u> |

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

| | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| | 0 | 659.296 |
| | <u>0</u> | <u>659.296</u> |

3 Finansielle omkostninger

Renter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

| | | |
|--|------------------|-------------|
| | 45 | (70) |
| | (266.217) | 0 |
| | <u>(266.172)</u> | <u>(70)</u> |

4 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

5 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.

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: 17-04-2024 kl.: 14:39:50

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: 18-04-2024 kl.: 06:28:54

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: 17-04-2024 kl.: 14:54:14

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: 17-04-2024 kl.: 14:51:54

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: 6e6c60mjYy251715280