

K/S Cumbernauld
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 84 66 69

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Cumbernauld
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 84 66 69

Bestyrelse

Anders Skibdal (formand)
Jan Vangsøe Lundsgaard
Bent Lindrup Nielsen

Komplementar

Cumbernauld Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 51 82

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

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

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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 28. juni 2025

Anders Skibdal
Formand

Jan Vangsøe Lundsgaard

Bent Lindrup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Cumbernauld

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Cumbernauld for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 28. juni 2025

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 Abbotsford Road, Cumbernauld, Glasgow, Skotland. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 30.10.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Cumbernauld. Årets resultat udviser et overskud på kr. 6.244.116

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -2.680.244.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. -21.344.012. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 32.044.483.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

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 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

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 korregeret 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		837.388	2.530.732
Driftsomkostninger		(282.202)	(2.140.163)
Driftresultat før finansielle poster		555.186	390.569
Finansielle indtægter	3	10.704.910	1.794
Finansielle omkostninger	4	(3.660.012)	(3.096.706)
Resultat før værdireguleringer		7.600.084	(2.704.343)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(1.355.968)	665.783
Årets resultat		6.244.116	(2.038.560)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		6.244.116	(2.038.560)
I alt		6.244.116	(2.038.560)

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom	6	9.991.668	11.347.636
Materielle anlægsaktiver		9.991.668	11.347.636
Anlægsaktiver i alt		9.991.668	11.347.636
Tilgodehavende investorindskud		14.160	21.078
Andre tilgodehavender		72.127	0
Tilgodehavender		86.287	21.078
Likvide beholdninger		27.679	166.888
Omsætningsaktiver i alt		113.966	187.966
Aktiver i alt		10.105.634	11.535.602

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		69.500.000	69.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(32.044.483)	(33.724.483)
Overført over-/underskud		(58.799.529)	(65.043.645)
Egenkapital		(21.344.012)	(29.268.128)
Prioritetsgæld	7	0	32.635.184
Gældsbreve	7	372.755	0
Langfristede gældsforpligtelser		372.755	32.635.184
Kortfristet del af langfristet gæld	7	30.649.073	1.352.641
Anden gæld		427.818	6.815.905
Kortfristede gældsforpligtelser		31.076.891	8.168.546
Gældsforpligtelser		31.449.646	40.803.730
Passiver i alt		10.105.634	11.535.602
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	69.500.000	(33.724.483)	(65.043.645)	(29.268.128)
Årets resultat	0	0	6.244.116	6.244.116
Årets indskud	0	1.680.000	0	1.680.000
Egenkapital, ultimo	69.500.000	(32.044.483)	(58.799.529)	(21.344.012)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 695.

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	320	337

Noter

1 Going concern

Lejers rekonstruktion er afsluttet og en ny operatør har overtaget driftsselskabet. Der arbejdes på, at indgå en Deed of Variation der ændre den nuværende lejeaftale. Aftalen forventes at blive indgået i 2025 og dermed sikre lejers fremtidige lejeindbetalinger.

Der er indgået aftale med 2. prioritetslångiver omkring de fremtidige rente- og afdragsvilkår, der sammen med den fortsatte 1. prioritetsfinansiering sikrer kommanditselskabets fremtidige finansiering samt likviditetsmæssige stilling.

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 samt forventninger til ny lejekontrakt. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en DCF-beregning, 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.

I tillæg hertil er der usikkerhed knyttet til de fremtidige pengestrømme fra selskabets ejendom, da der for indeværende forhandles omkring indgåelse af en ny lejekontrakt, der kan sikre selskabet fremtidige lejeindbetalinger. Der foreligger dog endnu ikke en endelig aftale herom, hvorfor de fremtidige pengestrømme er behæftet med usikkerhed.

3 Finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renter	487	449
Gældseftergivelse	10.703.044	0
Realiseret valutakursgevinst	1.379	1.345
	10.704.910	1.794

4 Finansielle omkostninger

Renter	(2.335.736)	(2.403.344)
Realiseret valutakurstab	0	(10.415)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.324.276)	(682.947)
	(3.660.012)	(3.096.706)

5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom	550.633	245.500
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(1.906.601)	420.283
	(1.355.968)	665.783

Noter

6 Investerings ejendom

Kostpris 01.01.2024

Kostpris 31.12.2024

Værdiregulering 01.01.2024

Valutakursregulering

Dagsværdiregulering

Værdiregulering 31.12.2024**Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024****2024****kr.**70.439.008**70.439.008**

(59.091.372)

550.633

(1.906.601)**(60.447.340)****9.991.668**

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investerings ejendommens dagsværdi:

Forventet nettolejeindtægter i GBP

1.826.000

Afkastkrav

9,00%

Investerings ejendommene er udlejet til Tamaris (Ram) Ltd. på en uopsigelige lejekontrakt løbende til 13.09.2029.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav

8,50%**9,00%****9,50%**

Værdi af ejendom i GBP

1.139.000

1.111.000

1.084.000

Værdi af ejendom i DKK

10.243.483

9.991.668

9.748.846

Egenkapital i DKK

(21.092.198)(21.344.012)(21.586.835)

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

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	0	30.649.073	100,00	30.649.073
Forfald 1-5 år	0	372.755	100,00	372.755
Langfristet gæld				
31.12.2024	0	31.021.828		31.021.828
Langfristet gæld				
31.12.2023	3.441.951	4.465.520		33.987.825

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	9.991.668	11.347.636

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen