K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management

Bornholmsgade 3, 3. sal

1266 København K

CVR-nr. 21146706

Årsrapport for 2024

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2025

_____

Thomas Borg
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management.

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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. februar 2025

Bestyrelse

Palle Lykke Loran	Peer Arvid Jensen	Flemming Hein Andersen
Formand	Medlem	Medlem

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 43 33 07 05
E-mail	accounts@nectaram.com
CVR-nr.	21146706
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Palle Lykke Loran Peer Arvid Jensen Flemming Hein Andersen

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Oxford Street/Market Street, Kidderminster, England. Ejendommen er erhvervet den 31. juli 1998.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 843.140, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 45.981.291, og en egenkapital på kr. 12.783.427.

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**2.338.149**	**2.272.931**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.087.500	-10.781.300
Driftsresultat		**4.425.649**	**-8.508.369**
Andre finansielle indtægter	3	26.913	170.456
Finansielle omkostninger	4	-3.609.422	-2.926.545
Årets resultat		**843.140**	**-11.264.458**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		843.140	-11.264.458
Resultatdisponering		**843.140**	**-11.264.458**

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	44.967.000	42.879.500
Materielle anlægsaktiver		**44.967.000**	**42.879.500**
Anlægsaktiver		**44.967.000**	**42.879.500**
Andre tilgodehavender		0	14.500
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		106.900	63.915
Tilgodehavender		**106.900**	**78.415**
Likvide beholdninger		**907.391**	**848.918**
Omsætningsaktiver		**1.014.291**	**927.333**
Aktiver		**45.981.291**	**43.806.833**
Passiver			
Kapitalkonto		12.783.427	11.790.287
Egenkapital		**12.783.427**	**11.790.287**
Gæld til kreditinstitutter		31.253.336	30.256.705
Gæld til tilknyttede virksomheder		147.272	136.194
Langfristede gældsforpligtelser	6	**31.400.608**	**30.392.899**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		475.911	424.344
Gæld til kreditinstitutter		438.872	431.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		233.804	95.367
Anden gæld		47.460	99.596
Deposita		601.209	573.299
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.797.256**	**1.623.647**
Gældsforpligtelser		**33.197.864**	**32.016.546**
Passiver		**45.981.291**	**43.806.833**
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Egenkapitalopgørelse

	Stam-kapital	Ikke indbetalt Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	46.692.000	-37.271.613	2.369.900	11.790.287
Årets resultat			843.140	843.140
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		150.000		150.000
Egenkapital 31. december 2024	**46.692.000**	**-37.121.613**	**3.213.040**	**12.783.427**

Egenkapitalen består af 900 andele fordelt på 612 andele af DKK 56.500, 198 andel af DKK 43.000 og 90 andele af DKK 40.000.

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Noter

1. Årets resultat

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

3. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
Andre finansielle indtægter	26.913	170.456
	26.913	**170.456**

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	3.609.422	2.926.545
	3.609.422	**2.926.545**

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	48.278.915	48.278.915
Kostpris ultimo	**48.278.915**	**48.278.915**
Dagsværdireguleringer primo	-5.399.415	-6.624.375
Ændring som følge af valutakursregulering	2.087.500	1.224.960
Dagsværdireguleringer ultimo	**-3.311.915**	**-5.399.415**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**44.967.000**	**42.879.500**

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 5,73 % (2023 5,73%)

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.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 286,5 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 2.515

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 5,73 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Noter

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
5,23%	49.265.948	19.169.875
5,73%	42.879.500	12.783.427
6,23%	41.358.091	11.262.018

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	31.253.336	475.911	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	147.272	0	147.272
	31.400.608	**475.911**	**147.272**

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

9. Nærtstående parter

Komplementarselskabet Kidderminster ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Kidderminster. Lånet er forrentet på markedsvilkår

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Flemming Hein Andersen
Underskriver
Serienummer: b5b9a614-f50f-49a7-a217-5f88270a24b6
IP: 91.101.xxx.xxx
2025-02-25 15:29:40 UTC

Palle Lykke Loran
Underskriver
Serienummer: 97fd88ac-5290-4c62-881f-da63dc9df764
IP: 176.22.xxx.xxx
2025-02-27 16:31:17 UTC

Peer Arvid Jensen
Underskriver
Serienummer: 9775ee97-ecd1-4a38-8a01-acf4049760ce
IP: 83.151.xxx.xxx
2025-02-28 09:17:21 UTC

Peer Thomas Borg
Underskriver
Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2
IP: 62.198.xxx.xxx
2025-03-09 15:36:50 UTC

Penneo dokumentnøgle: Q440H-2QLI1-0CL70-DIYFI-2B0VL-APTET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter