

K/S Kings Lynn

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(15. regnskabsår)

CVR nr. 10 15 12 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Kings Lynn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2018

I bestyrelsen:

Claus Øbirk (formand)

Thomas Werner Jeppesen

Flemming Nøhr Christensen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kings Lynn c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR nr.: 10 15 12 60
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Komplementar	Kings Lynn Komplementar ApS
Bestyrelse	Claus Øbirk (formand) Thomas Werner Jeppesen Flemming Nøhr Christensen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Hamburg Way, Kings Lynn, England.

Ejendommen blev solgt på auktion den 21. marts 2016 efter instruks fra Bank of Ireland, hvorefter ejendommen den 11. april 2016 blev overdraget til ny ejer.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -121.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 121.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -1.121.

Kommanditselskabet ejer 22 (22%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed om fremtidig finansiering

Med hensyn til usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Kings Lynn for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	330.990
Driftsomkostninger	3	0	-51.047
Nettoleje		0	279.943
Administrationsomkostninger	4	-47.802	-436.511
Resultat før finansielle poster m.v.		-47.802	-156.568
Finansielle indtægter	5	108	938.832
Finansielle omkostninger	6	-72.880	-1.736.810
Resultat før værdiregulering		-120.574	-954.546
Værdireguleringer	7	0	7.096.459
ÅRETS RESULTAT		-120.574	6.141.913
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-120.574	6.141.913
		-120.574	6.141.913

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>18.372</u>	<u>64.291</u>
Tilgodehavender i alt		<u>18.372</u>	<u>64.291</u>
Likvide beholdninger		<u>2.398</u>	<u>29.948</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>20.770</u>	<u>94.239</u>
AKTIVER I ALT		<u>20.770</u>	<u>94.239</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	15.800.000	15.800.000
Overført resultat	10	-16.921.031	-16.800.457
EGENKAPITAL I ALT		-1.121.031	-1.000.457
Gældsforpligtelser			
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld Bank of Scotland	11	0	0
Gældsbrief, Vektor Puljeinvest II ApS		590.528	590.528
Anden gæld	12	551.273	504.168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.141.801	1.094.696
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.141.801	1.094.696
PASSIVER I ALT		20.770	94.239
Usikkerhed om fremtidig finansiering	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed om fremtidig finansiering

Selskabets ejendom blev i marts 2016 tvangssolgt på auktion til en salgssum på GBP 1.100.000. Salgsprovenuet tilgik Bank of Scotland til nedbringelse af restgælden på 1. prioritetslånet. Restgælden på 1. prioritetslånet blev eftergivet af Bank of Scotland.

Det forventes ligeledes, at der kan indgås aftale med de resterende eksterne långivere, herunder særligt Vektor Puljeinvest II ApS, omkring eftergivelse af gældsposter, der ikke dækkes af investorernes resthæftelse.

Ledelse og administrator forventer således, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2018 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2017 dkk	2016 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	0	330.990
Forsikring	0	0
	0	330.990
Lejeindtægter i alt	0	330.990
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med SDI Fitness (Sports Direct International Plc) indtil overdragelse af ejendommen den 11. april 2016.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	41.354
Ejendomsadministrationshonorar	0	9.693
	0	51.047
Driftsomkostninger i alt	0	51.047
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	15.000	93.443
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.478	22.080
Advokatomkostninger	0	53.691
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, salg af ejendom	0	249.026
Diverse omkostninger	3.105	4.052
	47.802	436.511
Administrationsomkostninger i alt	47.802	436.511

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	40
Renter, investorer	108	503
Kursgevinst, valuta	0	938.289
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	108	938.832
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	0	1.664.769
Renter, gældsbrev, Vektor Puljeinvest II ApS	57.576	57.576
Renter, komplementarselskab	15.304	14.465
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	72.880	1.736.810
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	0	-651.200
Regulering langfristet gæld, renterelateret	0	8.387.315
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	0	-639.656
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	0	7.096.459
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum, primo	0	26.880.401
Årets afgang	0	-26.880.401
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-15.757.311
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, valutakursrelateret	0	-651.200
Årets afgang	0	16.408.511
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>

Ejendommen blev solgt på auktion den 21. marts 2016 efter instruks fra Bank of Ireland, hvorefter ejendommen den 11. april 2016 blev overdraget til ny ejer.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	2.947	61
Tilgodehavende moms, DK	1.875	11.680
Tilgode investorlån	13.550	52.550
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	18.372	64.291
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.000, primo	15.800.000	15.800.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000, ultimo	15.800.000	15.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.000, primo	15.800.000	15.795.727
Ændring i året	0	4.273
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000, ultimo	15.800.000	15.800.000
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 31.000, primo	3.100.000	3.100.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 31.000, ultimo	3.100.000	3.100.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á 0 kr., primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á 0 kr., ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Scotland ("1. prioritetslångiver") og Vektor Puljeinvest II ApS ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital (Fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 189.000, primo	18.900.000	18.900.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 189.000, ultimo	18.900.000	18.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.000, primo	15.800.000	15.795.727
Ændring i året	0	4.273
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000, ultimo	15.800.000	15.800.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.800.457	-22.941.430
Overført af årets resultat	-120.574	6.141.913
Hensat til tab på egne anparter	0	-940
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-16.921.031	-16.800.457
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-1.121.031	-1.000.457
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 22 (22%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	18.142.852
Årets opbelåning	0	1.463.418
Årets afgang	0	-19.606.270
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-639.656
Årets kursregulering	0	639.656
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Kings Lynn Komplementar ApS	219.365	207.336
Investorlån	176.067	199.467
Skyldige renter, Vektor Puljeinvest II ApS	143.941	86.365
Skyldige omkostninger	11.900	11.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	551.273	504.168
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.