

K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management

Regnbuepladsen 5, 4. sal

DK-1550 København

CVR-nr. 21 14 67 06

Årsrapport for 2016

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4. sal 1550 København CVR-nr. 21 14 67 06 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Palle Loran (formand) Philip Praegel Robert Jensen
Komplementar	Komplementarselskabet Kidderminster ApS
Kommanditister	Flemming Hein Andersen Henriette Rud Svendsen Jesper Osmund Lone Hansen Majken Jensen Palle Loran Philip Praegel Robert Jensen Trifina Ejendomme ApS
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Kidderminster.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2017

Bestyrelse:



Palle Lorán
formand

Philip Praegel

Robert Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Oxford Street/Market Street, Kidderminster, England. Ejendommen er erhvervet den 31.07.1998.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 3.433 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 21.718 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2017 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.400.000 GBP, svarende til den seneste indhentede eksterne vurdering i 2005. Ejendommen er af omkostningsmæssige årsager ikke vurderet siden 2005, og som følge af markedsudviklingen er der stor usikkerhed om værdiansættelsen, herunder om hvorvidt den bogførte værdi overstiger markedsværdien.

Selskabets prioritetsgæld består af et lån på 3.310.659 GBP med fast rente på 6,8% og et tillægslån på 535.000 GBP med fast rente på 5,7%. Begge lån udløber i 2026 og i tilfælde af førtidig indfrielse kan långiver kræve betaling af overkurs for at kompensere for tab af differencerenter i lånets restløbetid. Selskabet forventer ikke at foretage førtidig indfrielse, og lånene er således optaget i årsrapporten til kurs 100.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2017 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsjendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

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 omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

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.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter		2.713.687	2.897.394
Andre eksterne omkostninger	1	-146.008	-121.632
Resultat før finansielle poster		<u>2.567.678</u>	<u>2.775.762</u>
Finansielle indtægter	2	547	57.586
Finansielle omkostninger	3	-2.302.144	-2.661.225
Driftsresultat		<u>266.081</u>	<u>172.122</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-9.143.680	3.820.160
Kursregulering af prioritetsgæld		5.444.154	-2.373.306
ÅRETS RESULTAT		<u>-3.433.445</u>	<u>1.618.976</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	4	55.572.480	64.716.161
Materielle anlægsaktiver		55.572.480	64.716.161
Tilgodehavende investorindskud	5	64.100	26.600
Gældsbreve	6	8.879	9.651
Tilgodehavende lejer		0	28.326
Tilgodehavender		72.979	64.577
Likvide beholdninger		772.908	873.138
AKTIVER I ALT		56.418.367	65.653.875
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		43.938.000	42.462.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-35.437.613	-34.216.613
Overført resultat		13.218.018	16.651.462
Egenkapital	7	21.718.405	24.896.849
Prioritetsgæld	8	33.147.934	38.893.663
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		100.957	99.621
Langfristede gældsforpligtelser		33.248.892	38.993.284
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	234.099	272.666
CP Administration ApS, kort lån		0	9.097
Skyldig moms		109.117	121.201
Skyldige renter, Aviva		462.103	551.258
Modtagen forudbetalt leje		580.633	675.981
Skyldige omkostninger	9	65.120	133.540
Kortfristede gældsforpligtelser		1.451.071	1.763.742
PASSIVER I ALT		56.418.367	65.653.875
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	88.025	87.592
Ejendomsadministration	26.420	21.621
Revisor, England	0	-2.995
Gebyrer og øvrige omkostninger	31.564	15.413
	<u>146.008</u>	<u>121.632</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	547	921
Renteindtægter fra Philip Praegel	0	597
Renteindtægter fra Lone Hansen	0	1.696
Realiserede kursgevinster, netto	0	54.371
	<u>547</u>	<u>57.586</u>
 3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.250.482	2.648.700
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	7.823	7.379
CP Administration ApS	939	5.146
Realiserede kurstab, netto	42.901	0
	<u>2.302.144</u>	<u>2.661.225</u>
 4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	48.278.915	48.278.915
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>48.278.915</u>	<u>48.278.915</u>
 Værdi- og kursregulering primo	16.437.246	12.617.085
Årets værdi- og kursregulering	<u>-9.143.680</u>	<u>3.820.160</u>
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>7.293.565</u>	<u>16.437.246</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.572.480</u>	<u>64.716.161</u>
 Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5. Tilgodehavende investorindskud		
Philip Praegel	6.800	0
Lone Hansen	57.300	26.600
	<u>64.100</u>	<u>26.600</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	1.468	1.596
Philip Praegel	7.410	8.055
	<u>8.879</u>	<u>9.651</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	42.462.000	-34.216.613	16.651.462	24.896.849
Kapitalforhøjelse	1.476.000	-1.476.000	0	0
Årets resultat	0	0	-3.433.445	-3.433.445
Årets indskud	0	255.000	0	255.000
Saldo ultimo	<u>43.938.000</u>	<u>-35.437.613</u>	<u>13.218.018</u>	<u>21.718.405</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Flemming Hein Andersen	72	52.000	3.744.000	3.063.969
Henriette Rud Svendsen	54	52.000	2.808.000	2.297.977
Jesper Osmund	81	52.000	4.212.000	3.446.965
Lone Hansen	126	52.000	6.552.000	5.361.946
Majken Jensen	126	52.000	6.552.000	5.361.946
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.643.915
Philip Praegel	72	52.000	3.744.000	3.063.969
Robert Jensen	81	52.000	4.212.000	3.446.965
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.749.961
	<u>900</u>		<u>43.938.000</u>	<u>35.437.613</u>

Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	28.736.521	33.756.462
Aviva (tillægslån)	4.645.512	5.409.867
	<u>33.382.033</u>	<u>39.166.329</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	234.099	1.111.492	27.390.930	28.736.521
Aviva (tillægslån)	0	0	4.645.512	4.645.512
	<u>234.099</u>	<u>1.111.492</u>	<u>32.036.442</u>	<u>33.382.033</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	65.120	67.820
Ejendomsadministration	0	17.122
Forudbetalt investorindskud	0	7.200
Anden gæld	0	41.398
	<u>65.120</u>	<u>133.540</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

11. Nærtstående parter

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