

K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København
CVR-nr. 21 14 67 06

Årsrapport for 2018

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal 2200 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 2018 for K/S Kidderminster.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 13. marts 2019

Bestyrelse:

Palle Loran
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. juli 1998.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 143 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 21.233 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2019 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.

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 2019 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 rentekomkostninger 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 nominal 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 nominal 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 nominal 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>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter		2.411.651	2.436.113
Andre eksterne omkostninger	1	-118.445	-116.039
Resultat før finansielle poster		<u>2.293.206</u>	<u>2.320.074</u>
Finansielle indtægter	2	131.787	102.974
Finansielle omkostninger	3	-2.143.316	-2.169.796
Driftsresultat		<u>281.677</u>	<u>253.252</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-763.520	-1.868.800
Kursregulering af prioritetsgæld		338.825	1.017.697
ÅRETS RESULTAT		<u>-143.018</u>	<u>-597.851</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendom	4	52.940.160	53.703.680
Materielle anlægsaktiver		52.940.160	53.703.680
Tilgodehavende investorindskud	5	61.100	57.700
Gældsbreve	6	11.900	8.107
Andre tilgodehavender		0	6.776
Tilgodehavender		73.000	72.583
Likvide beholdninger		722.875	755.080
AKTIVER I ALT		53.736.034	54.531.343
PASSIVER	Note	2018	2017
Stamkapital		45.162.000	43.938.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-36.406.613	-35.267.613
Overført resultat		12.477.148	12.620.166
Egenkapital	7	21.232.535	21.290.553
Prioritetsgæld	8	30.980.300	31.736.913
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		109.318	105.934
Langfristede gældsforpligtelser		31.089.618	31.842.848
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	292.095	263.556
Skyldig moms		106.704	107.806
Skyldige renter, Aviva		439.917	450.248
Modtagen forudbetalt leje		552.533	560.502
Skyldige omkostninger	9	22.631	15.831
Kortfristede gældsforpligtelser		1.413.881	1.397.943
PASSIVER I ALT		53.736.034	54.531.343
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	89.041	89.338
Ejendomsadministration	27.088	25.696
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.316	1.006
	<u>118.445</u>	<u>116.039</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	393	523
Øvrige renteindtægter	3.793	0
Realiserede kursgevinster, netto	127.601	102.451
	<u>131.787</u>	<u>102.974</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.134.979	2.161.023
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	8.338	8.001
Øvrige renter	0	772
	<u>2.143.316</u>	<u>2.169.796</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	5.424.765	7.293.565
Årets værdi- og kursregulering	-763.520	-1.868.800
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>4.661.245</u>	<u>5.424.765</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>52.940.160</u>	<u>53.703.680</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. Tilgodehavende investorindskud		
Philip Praegel	0	0
Lone Hansen	61.100	49.200
Trifina Ejendomme ApS	0	8.500
	<u>61.100</u>	<u>57.700</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	1.968	1.341
Philip Praegel	9.932	6.766
	<u>11.900</u>	<u>8.107</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	43.938.000	-35.267.613	12.620.166	21.290.553
Kapitalforhøjelse	1.224.000	-1.224.000	0	0
Årets resultat	0	0	-143.018	-143.018
Årets indskud	0	85.000	0	85.000
Saldo ultimo	<u>45.162.000</u>	<u>-36.406.613</u>	<u>12.477.148</u>	<u>21.232.535</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	54.000	3.888.000	3.187.569
Henriette Rud Svendsen	54	54.000	2.916.000	2.390.677
Jesper Osmund	81	54.000	4.374.000	3.586.015
Lone Hansen	126	54.000	6.804.000	5.578.246
Majken Jensen	126	54.000	6.804.000	5.578.246
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.587.815
Philip Praegel	72	54.000	3.888.000	3.187.569
Robert Jensen	81	54.000	4.374.000	3.586.015
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.724.461
	<u>900</u>		<u>45.162.000</u>	<u>36.406.613</u>

Noter (fortsat)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	26.846.929	27.511.177
Aviva (tillægslån)	4.425.467	4.489.292
	<u>31.272.395</u>	<u>32.000.469</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	292.095	1.386.422	25.168.412	26.846.929
Aviva (tillægslån)	0	0	4.425.467	4.425.467
	<u>292.095</u>	<u>1.386.422</u>	<u>29.593.878</u>	<u>31.272.395</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	8.631	8.631
Forudbetalt investorindskud	14.000	7.200
	<u>22.631</u>	<u>15.831</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.

PENNEO

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

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

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-03-13 19:19:42Z

NEM ID 

Ove Robert Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-359835623347

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-03-15 15:48:41Z

NEM ID 

Palle Lykke Loran

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-916053711726

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-03-17 15:31:01Z

NEM ID 

Philip Walter Praegel

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-866873570240

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-03-17 16:57:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 11UIU-113Q1-H4F30-JH4C4-E3UPA-J15XV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>