

K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management

Regnbuepladsen 5, 4. sal

DK-1550 København

CVR-nr. 21 14 67 06

Årsrapport for 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. april 2018


Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	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.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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.

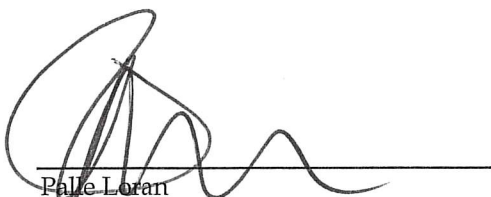
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2018

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

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 598 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 21.291 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2018 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 3.279.044GBP 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 2018 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.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsejendommen 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>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		2.436.113	2.713.687
Andre eksterne omkostninger	1	-116.039	-146.008
Resultat før finansielle poster		<u>2.320.074</u>	<u>2.567.678</u>
Finansielle indtægter	2	102.974	547
Finansielle omkostninger	3	-2.169.796	-2.302.144
Driftsresultat		<u>253.252</u>	<u>266.081</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-1.868.800	-9.143.680
Kursregulering af prioritetsgæld		1.017.697	5.444.154
ÅRETS RESULTAT		<u>-597.851</u>	<u>-3.433.445</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	4	53.703.680	55.572.480
Materielle anlægsaktiver		53.703.680	55.572.480
Tilgodehavende investorindskud	5	57.700	64.100
Gældsbreve	6	8.107	8.879
Andre tilgodehavender		6.776	0
Tilgodehavender		72.583	72.979
Likvide beholdninger		755.080	772.908
AKTIVER I ALT		54.531.343	56.418.367
PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		43.938.000	43.938.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-35.267.613	-35.437.613
Overført resultat		12.620.166	13.218.018
Egenkapital	7	21.290.553	21.718.405
Prioritetsgæld	8	31.736.913	33.147.934
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		105.934	100.957
Langfristede gældsforpligtelser		31.842.848	33.248.892
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	263.556	234.099
Skyldig moms		107.806	109.117
Skyldige renter, Aviva		450.248	462.103
Modtagen forudbetalt leje		560.502	580.633
Skyldige omkostninger	9	15.831	65.120
Kortfristede gældsforpligtelser		1.397.943	1.451.071
PASSIVER I ALT		54.531.343	56.418.367
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	89.338	88.025
Ejendomsadministration	25.696	26.420
Gebyrer og øvrige omkostninger	1.006	31.564
	<u>116.039</u>	<u>146.008</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	523	547
Realiserede kursgevinster, netto	102.451	0
	<u>102.974</u>	<u>547</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.161.023	2.250.482
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	8.001	7.823
CP Administration ApS	0	939
Øvrige renter	772	0
Realiserede kurstab, netto	0	42.901
	<u>2.169.796</u>	<u>2.302.144</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	7.293.565	16.437.246
Årets værdi- og kursregulering	-1.868.800	-9.143.680
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>5.424.765</u>	<u>7.293.565</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>53.703.680</u>	<u>55.572.480</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	2017	2016
5. Tilgodehavende investorindskud		
Philip Praegel	0	6.800
Lone Hansen	49.200	57.300
Trifina Ejendomme ApS	8.500	0
	<u>57.700</u>	<u>64.100</u>

	2017	2016
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	1.341	1.468
Philip Praegel	6.766	7.410
	<u>8.107</u>	<u>8.879</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
7. Egenkapital				
Stamkapital	43.938.000	-35.437.613	13.218.018	21.718.405
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-597.851	-597.851
Årets indskud	0	170.000	0	170.000
Saldo ultimo	<u>43.938.000</u>	<u>-35.267.613</u>	<u>12.620.166</u>	<u>21.290.553</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Flemming Hein Andersen	72	52.000	3.744.000	3.050.369
Henriette Rud Svendsen	54	52.000	2.808.000	2.287.777
Jesper Osmund	81	52.000	4.212.000	3.431.665
Lone Hansen	126	52.000	6.552.000	5.338.146
Majken Jensen	126	52.000	6.552.000	5.338.146
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.606.515
Philip Praegel	72	52.000	3.744.000	3.050.369
Robert Jensen	81	52.000	4.212.000	3.431.665
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.732.961
	<u>900</u>		<u>43.938.000</u>	<u>35.267.613</u>

Noter (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	27.511.177	28.736.521
Aviva (tillægslån)	4.489.292	4.645.512
	<u>32.000.469</u>	<u>33.382.033</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	263.556	1.251.354	25.996.267	27.511.177
Aviva (tillægslån)	0	0	4.489.292	4.489.292
	<u>263.556</u>	<u>1.251.354</u>	<u>30.485.559</u>	<u>32.000.469</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	8.631	65.120
Forudbetalt investorindskud	7.200	0
	<u>15.831</u>	<u>65.120</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.