

K/S Kidderminster

c/o Nectar Asset Management
Philip Heymans Allé 3, 1. sal
DK-2900 Hellerup
CVR-nr. 21 14 67 06

Årsrapport for 2015

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kidderminster c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 21 14 67 06 Hjemstedskommune: Gentofte
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 2015 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.

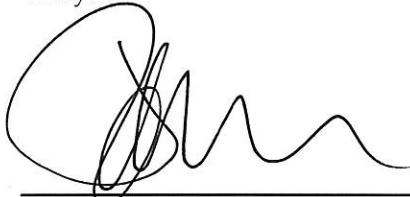
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2016

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 31.07.1998.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.619 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 24.897 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 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 3.338.918 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 2016 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 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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		2.897.394	2.629.952
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-121.632</u>	<u>-119.632</u>
Resultat før finansielle poster		2.775.762	2.510.319
Finansielle indtægter	2	57.586	74.601
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.661.225</u>	<u>-2.438.652</u>
Driftsresultat		172.122	146.268
Værdi- og kursregulering af ejendom		3.820.160	3.811.200
Kursregulering af prioritetsgæld		-2.373.306	-2.394.958
ÅRETS RESULTAT		<u>1.618.976</u>	<u>1.562.510</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	4	64.716.161	60.896.000
Materielle anlægsaktiver		64.716.161	60.896.000
Tilgodehavende investorindskud	5	26.600	51.100
Gældsbreve	6	9.651	66.358
Tilgodehavende lejer		28.326	0
Tilgodehavender		64.577	117.458
Likvide beholdninger		873.138	987.314
AKTIVER I ALT		65.653.875	62.000.773
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		42.462.000	41.328.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-34.216.613	-33.132.613
Overført resultat		16.651.462	15.032.487
Egenkapital	7	24.896.849	23.227.874
Prioritetsgæld	8	38.893.663	36.854.501
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		99.621	92.242
Langfristede gældsforpligtelser		38.993.284	36.946.743
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	272.666	256.484
CP Administration ApS, kort lån		9.097	76.751
Skyldig moms		121.201	255.215
Skyldige renter, Aviva		551.258	525.864
Modtagen forudbetalt leje		675.981	635.567
Skyldige omkostninger	9	133.540	76.276
Kortfristede gældsforpligtelser		1.763.742	1.826.156
PASSIVER I ALT		65.653.875	62.000.773
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	87.592	85.901
Ejendomsadministration	21.621	33.246
Revisor, England	-2.995	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	15.413	485
	<u>121.632</u>	<u>119.632</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	921	463
Renteindtægter fra Philip Praegel	597	563
Renteindtægter fra Lone Hansen	1.696	5.638
Realiserede kursgevinster, netto	54.371	67.938
	<u>57.586</u>	<u>74.601</u>
 3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.648.700	2.425.619
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	7.379	6.833
CP Administration ApS	5.146	6.201
	<u>2.661.225</u>	<u>2.438.652</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	12.617.085	8.805.885
Årets værdi- og kursregulering	3.820.160	3.811.200
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>16.437.246</u>	<u>12.617.085</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>64.716.161</u>	<u>60.896.000</u>
 Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5. Tilgodehavende investorindskud		
Henriette Rud Svendsen	0	9.000
Robert Jensen	0	6.300
Philip Praegel	0	5.600
Palle Loran	0	10.600
Lone Hansen	26.600	19.600
	<u>26.600</u>	<u>19.600</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	1.596	58.900
Philip Praegel	8.055	7.458
	<u>9.651</u>	<u>66.358</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	41.328.000	-33.132.613	15.032.487	23.227.874
Kapitalforhøjelse	1.134.000	-1.134.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.618.976	1.618.976
Årets indskud	0	50.000	0	50.000
Saldo ultimo	<u>42.462.000</u>	<u>-34.216.613</u>	<u>16.651.462</u>	<u>24.896.849</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	50.000	3.600.000	2.940.369
Henriette Rud Svendsen	54	50.000	2.700.000	2.205.277
Jesper Osmund	81	50.000	4.050.000	3.307.915
Lone Hansen	126	48.000	6.048.000	4.893.646
Majken Jensen	126	50.000	6.300.000	5.145.646
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.700.015
Philip Praegel	72	50.000	3.600.000	2.940.369
Robert Jensen	81	50.000	4.050.000	3.307.915
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.775.461
	<u>900</u>		<u>42.462.000</u>	<u>34.216.613</u>

Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	33.756.462	32.020.460
Aviva (tillægslån)	5.409.867	5.090.525
	<u>39.166.329</u>	<u>37.110.985</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	272.666	1.294.607	32.189.189	33.756.462
Aviva (tillægslån)	0	0	5.409.867	5.409.867
	<u>272.666</u>	<u>1.294.607</u>	<u>37.599.056</u>	<u>39.166.329</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9. Skyldige omkostninger		
Revisor, England	0	17.641
Selskabsadministration	67.820	53.035
Ejendomsadministration	17.122	0
Forudbetalt investorindskud	7.200	5.600
Anden gæld	41.398	0
	<u>133.540</u>	<u>76.276</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.