

K/S Kidderminster

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

Årsrapport for 2019

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	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 Lykke Loran (formand) Peer Arvid Jensen Ove Robert Jensen
Komplementar	Komplementarselskabet Kidderminster ApS
Kommanditister	Flemming Hein Andersen Henriette Rud Svendsen Jesper Osmund Lone Hillebrand Hansen Majken Lin Jensen Palle Lykke Loran Philip Walter Praegel Ove 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 2019 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 11. marts 2020

Bestyrelse:

Palle Lykke Loran
formand

Peer Arvid Jensen

Ove 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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.450 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 22.853 t.kr. Det positive årsresultat er et resultat af en positiv kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2020 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 2020 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>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter		2.413.827	2.411.651
Andre eksterne omkostninger	1	-132.142	-118.445
Resultat før finansielle poster		<u>2.281.685</u>	<u>2.293.206</u>
Finansielle indtægter	2	132.387	131.787
Finansielle omkostninger	3	-2.152.248	-2.143.316
Driftsresultat		<u>261.824</u>	<u>281.677</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		3.164.800	-763.520
Kursregulering af prioritetsgæld		-1.976.255	338.825
ÅRETS RESULTAT		<u>1.450.370</u>	<u>-143.018</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.450.370	-143.018

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	4	56.104.960	52.940.160
Materielle anlægsaktiver		56.104.960	52.940.160
Tilgodehavende investorindskud	5	93.400	61.100
Gældsbreve	6	12.605	11.900
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		106.005	73.000
Likvide beholdninger		769.392	722.875
AKTIVER I ALT		56.980.357	53.736.034
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		46.692.000	45.162.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-37.766.613	-36.406.613
Overført resultat		13.927.518	12.477.148
Egenkapital	7	22.852.905	21.232.535
Prioritetsgæld	8	32.501.025	30.980.300
Komplementarselskabet Kidderminster ApS		112.967	109.318
Langfristede gældsforpligtelser		32.613.992	31.089.618
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	331.226	292.095
Skyldig moms		111.494	106.704
Skyldige renter, Aviva		461.763	439.917
Modtagen forudbetalt leje		586.034	552.533
Skyldige omkostninger	9	22.943	22.631
Kortfristede gældsforpligtelser		1.513.460	1.413.881
PASSIVER I ALT		56.980.357	53.736.034
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	89.742	89.041
Ejendomsadministration	29.132	27.088
Bestyrelsesforsikring	2.528	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	10.741	2.316
	<u>132.142</u>	<u>118.445</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	399	393
Øvrige renteindtægter	705	3.793
Realiserede kursgevinster, netto	131.284	127.601
	<u>132.387</u>	<u>131.787</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	2.143.566	2.134.979
Komplementarselskabet Kidderminster ApS	8.651	8.338
Øvrige renter	32	0
	<u>2.152.248</u>	<u>2.143.316</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	4.661.245	5.424.765
Årets værdi- og kursregulering	3.164.800	-763.520
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>7.826.045</u>	<u>4.661.245</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>56.104.960</u>	<u>52.940.160</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5. Tilgodehavende investorindskud		
Philip Praegel	0	0
Lone Hansen	84.900	61.100
Trifina Ejendomme ApS	8.500	0
	<u>93.400</u>	<u>61.100</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6. Gældsbreve		
Lone Hansen	2.085	1.968
Philip Praegel	10.520	9.932
	<u>12.605</u>	<u>11.900</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	45.162.000	-36.406.613	12.477.148	21.232.535
Kapitalforhøjelse	1.530.000	-1.530.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.450.370	1.450.370
Årets indskud	0	170.000	0	170.000
Saldo ultimo	<u>46.692.000</u>	<u>-37.766.613</u>	<u>13.927.518</u>	<u>22.852.905</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	56.500	4.068.000	3.353.969
Henriette Rud Svendsen	54	56.500	3.051.000	2.515.477
Jesper Osmund	81	56.500	4.576.500	3.773.215
Lone Hansen	126	56.500	7.119.000	5.869.446
Majken Jensen	126	56.500	7.119.000	5.869.446
Palle Loran	198	43.000	8.514.000	6.550.415
Philip Praegel	72	56.500	4.068.000	3.353.969
Robert Jensen	81	56.500	4.576.500	3.773.215
Trifina Ejendomme ApS	90	40.000	3.600.000	2.707.461
	<u>900</u>		<u>46.692.000</u>	<u>37.766.613</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	28.142.227	26.846.929
Aviva (tillægslån)	4.690.024	4.425.467
	<u>32.832.251</u>	<u>31.272.395</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	331.226	1.572.633	26.238.369	28.142.227
Aviva (tillægslån)	0	0	4.690.024	4.690.024
	<u>331.226</u>	<u>1.572.633</u>	<u>30.928.393</u>	<u>32.832.251</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	8.943	8.631
Forudbetalt investorindskud	14.000	14.000
	<u>22.943</u>	<u>22.631</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.”

Palle Lykke Loran

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-916053711726

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-03-12 14:00:15Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-03-12 14:17:23Z

NEM ID 

Ove Robert Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-359835623347

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-03-14 17:44:53Z

NEM ID 

Peer Arvid Jensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-186769526546

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-03-17 12:01:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FVA81-C53BB-8WE11-HL417-C0ECM-4MN0J

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>