

K/S East Dereham

Vejdammen 51

2840 Holte

CVR-nr. 26311489

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2018

Dirigent

Navn: Ivan Andersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S East Dereham
Vejdammen 51
2840 Holte

CVR-nr.: 26311489
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Ivan Andersen, formand
Preben Grønbæk
Niels Otto Erik Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S East Dereham.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.03.2018

Bestyrelse

Ivan Andersen
formand

Preben Grønbæk

Niels Otto Erik Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S East Dereham

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S East Dereham for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 22.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne5308

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Market Place, East Dereham, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2001.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssig som forventet for K/S Dereham. Årets resultat udviser et overskud på 579 t.kr.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 423 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 udgør 9.008 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på 8.325 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 976.738 | 963.513 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(136.329)</u> | <u>(213.137)</u> |
| Driftsresultat | | 840.409 | 750.376 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 103.148 | 1.164.133 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(787.077)</u> | <u>(770.384)</u> |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 156.480 | 1.144.125 |
| | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>422.880</u> | <u>(1.229.041)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | <u>579.360</u> | <u>(84.916)</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>579.360</u> | <u>(84.916)</u> |
| | | <u>579.360</u> | <u>(84.916)</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 18.318.000 | 17.895.120 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 18.318.000 | 17.895.120 |
| Anlægsaktiver | | 18.318.000 | 17.895.120 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 23.881 |
| Tilgodehavender | | 0 | 23.881 |
| Likvide beholdninger | | 311.020 | 966.604 |
| Omsætningsaktiver | | 311.020 | 990.485 |
| Aktiver | | 18.629.020 | 18.885.605 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Ikke indbetalt registreret kapital | | (8.325.000) | (8.325.000) |
| Overført overskud eller underskud | | <u>5.333.129</u> | <u>4.753.769</u> |
| Egenkapital | | <u>9.008.129</u> | <u>8.428.769</u> |
| | | | |
| Anden gæld | | <u>9.030.000</u> | <u>3.372.556</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>9.030.000</u> | <u>3.372.556</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 0 | 6.615.951 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 29.195 | 39.026 |
| Anden gæld | | 331.186 | 429.303 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>230.510</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>590.891</u> | <u>7.084.280</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>9.620.891</u> | <u>10.456.836</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>18.629.020</u> | <u>18.885.605</u> |
| | | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Ikke indbetalt registreret kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 12.000.000 | (8.325.000) | 4.753.769 | 8.428.769 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 579.360 | 579.360 |
| Egenkapital ultimo | 12.000.000 | (8.325.000) | 5.333.129 | 9.008.129 |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 103.148 | 1.400 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 1.162.733 |
| | 103.148 | 1.164.133 |

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 719.947 | 719.182 |
| Valutakursreguleringer | 67.130 | 51.202 |
| | 787.077 | 770.384 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | <u>12.630.726</u> |
| Kostpris ultimo | <u>12.630.726</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | 5.264.394 |
| Årets dagsværdireguleringer | <u>422.880</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>5.687.274</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>18.318.000</u> |

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2.183.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2017.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Nettolejeindtægter i GBP | 117.050 GBP |
| Anvendt afkastkrav | 5,00% |
| Forventede handelsomkostninger | 6,75% |

Ejendommen er fremlejet til Co-operative Foodstores Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt til 2037. Lejen garanteres af Co-operative Group Ltd. Den oprindelige lejekontrakt er uopsigelig frem til 2071.

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkast krav med +/- 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen udgør følgende:

| | |
|--------------|----------------|
| + 0,5%-point | 15.263.592 kr. |
| - 0,5%-point | 22.899.584 kr. |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.615.951 | 0 |
| Anden gæld | <u>0</u> | <u>9.030.000</u> |
| | <u>6.615.951</u> | <u>9.030.000</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til gældsbreve er deponeret pant i kommanditistselskabets ejendom.

Nominal restgæld på lån udgør 9.030 t.kr. pr. 31.12.2017.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.318. t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta..

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.