

K/S Swindon

c/o Nectar Asset Management ApS
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V
CVR-nr. 27 96 83 84

Årsrapport for 2017

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2018

Dirigent: Henrik Lind

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Swindon c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 27 96 83 84 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Mogens Rahbek (formand) Lars Thinggaard Johannesen Rasmus Daugaard Hansen
Komplementar	Swindon Komplementar ApS
Kommanditister	Bente Lund Hansen Lars Thinggaard Johannesen Rasmus Daugaard Hansen Birger Hansen Dennis Egerup Erling Pedersen Mogens Rahbek Oliver Weers Eide
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	Santander Jyske Bank

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Swindon.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

Bestyrelse:

Mogens Rahbek
Formand

Lars Thinggaard Johannesen

Rasmus Daugaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Swindon

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Swindon for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herunder:

- 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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

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 15. maj 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 5308



Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 25 Bridge Street, Swindon, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 0,0 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen -1,3 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 0,526 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 95 anpartar med en værdi á 110.526 DKK per anpart.

Selskabets långiver har tidligere henvendt sig ang. brud på LTV-klausulen. Långiver er stadig tilfreds med et cash sweep og ledelsen vurderer, at lånet vil fortsætte på uændrede vilkår i 2018. Overskydende likviditet fra ejendommen deponeres hos långiver.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2018 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskappraksis er uændret i forhold til tidligere 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 retslig 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 årsregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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 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.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Lejeindtægter		913.083	944.143
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-263.383</u>	<u>-183.942</u>
Resultat før finansielle poster		649.700	760.201
Finansielle indtægter	4	284.610	1.390.253
Finansielle omkostninger	5	<u>-674.067</u>	<u>-802.416</u>
Driftsresultat		260.243	1.348.038
Valutakursregulering af ejendom		-259.880	-1.271.543
ÅRETS RESULTAT		<u><u>363</u></u>	<u><u>76.495</u></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	6	7.468.168	7.728.048
Materielle anlægsaktiver		7.468.168	7.728.048
Anlægsaktiver		7.468.168	7.728.048
Tilgodehavende investorindskud		177.261	172.061
Periodeafgrænsningsposter		19.017	18.043
Andre tilgodehavender		90.759	36.230
Tilgodehavende moms		0	5.624
Tilgodehavender		287.037	231.958
Likvide beholdninger		820.795	681.203
Omsætningsaktiver		1.107.832	913.161
AKTIVER I ALT		8.576.000	8.641.209
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		10.500.000	10.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-525.760	-1.346.560
Overført resultat		-11.225.367	-11.096.130
Egenkapital	7	-1.251.127	-1.942.690
Prioritetsgæld	8	7.262.520	7.856.693
Gældsbreve	8	1.602.000	1.602.000
Langfristede gældsforpligtelser		8.864.520	9.458.693
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	327.296	319.001
Bankgæld		0	191.366
Skyldige renter		114.973	121.472
Forudbetalt husleje		180.965	187.262
Anden gæld		339.372	306.105
Kortfristede gældsforpligtelser		962.606	1.125.206
Gældsforpligtelser		9.827.127	10.583.899
PASSIVER I ALT		8.576.000	8.641.209
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Fortsat drift	2		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Selskabets ansatte	10		

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 administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, 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.

2. Fortsat drift

Selskabets likviditetsbehov for 2018 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav, idet der alene betales renter på gældsbreve til kommanditisterne i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet hertil i selskabet.

Selskabets långiver har tidligere henvendt sig ang. brud på LTV-klausulen. Långiver er stadig tilfreds med et cash sweep og ledelsen vurderer, at lånet vil fortsætte på uændrede vilkår i 2018. Overskydende likviditet fra ejendommen deponeres hos långiver.

	2017 kr.	2016 kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	70.323	43.489
Ejendomsadministration	0	31.090
Revision, Danmark	19.500	19.000
Revisor, England	0	21.709
Vedligeholdelsesrapport	28.706	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	6.923
Ejendomsforsikring	124.411	43.837
Advokatbistand	0	8.172
Gebyrer og øvrige omkostninger	20.442	9.722
	<u>263.383</u>	<u>183.942</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	375	77
Realiserede kursgevinster	67.486	45.258
Urealiseret kursgevinst på prioritetsgæld	216.749	1.344.918
	<u>284.610</u>	<u>1.390.253</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, Santander	469.934	519.865
Renteomkostninger, Santander	2.730	24.996
Renteomkostninger, gældsbreve	174.221	173.552
Realiseret kurstab	27.182	84.003
	<u>674.067</u>	<u>802.416</u>

Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 kr.
6. Investeringsejendom		
Kostpris primo	18.552.768	18.552.768
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>18.552.768</u>	<u>18.552.768</u>
Værdi- og kursregulering primo	-10.824.720	-9.553.177
Årets værdi- og kursregulering	-259.880	-1.271.543
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-11.084.600</u>	<u>-10.824.720</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.468.168</u>	<u>7.728.048</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:		
	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	92.500	92.500
Anvendt afkastkrav	9,7%	9,7%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Investeringsejendommen er udlejet til Greene King PLC på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2022.

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

Følsomhedsanalyse

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	+0,5%	<u>-366.621</u>
	-0,5%	<u>406.536</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
7. Egenkapital				
Stamkapital	10.500.000	-1.346.560	-11.096.130	-1.942.690
Årets resultat	0	0	363	363
Hensat til tab på kommanditister	0	0	-129.600	-129.600
Årets indskud	0	820.800	0	820.800
Saldo ultimo	<u>10.500.000</u>	<u>-525.760</u>	<u>-11.225.367</u>	<u>-1.251.127</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 5.258 kr. pr. andel.

Noter (fortsat)

			<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Santander			7.589.817	7.856.693
Gældsbreve			<u>1.602.000</u>	<u>1.602.000</u>
			<u>9.191.817</u>	<u>9.458.693</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Santander	327.296	7.262.520	0	7.589.817
Gældsbreve	<u>0</u>	<u>1.602.000</u>	<u>0</u>	<u>1.602.000</u>
	<u>327.296</u>	<u>8.864.520</u>	<u>0</u>	<u>9.191.817</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

10. Nærtstående parter

Swindon Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Swindon. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

11. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.