

K/S Ermyrn Way
Automatikvej 1, 3.
2860 Søborg
CVR-nr. 28983816

Årsrapport 2017

Godkendt på kommanditselskabets generalforsamling, den 30.05.2018

Dirigent

Navn: Jan Vester Sørensen

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 Ermyn Way
Automatikvej 1, 3.
2860 Søborg

CVR-nr.: 28983816
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Claus Lillelund
Peter Aage Egede Nielsen
Louise Hartmann Lillelund

Direktion

Claus Lillelund

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Ermyrn Way.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 30.05.2018

Direktion

Claus Lillelund

Bestyrelse

Claus Lillelund

Peter Aage Egede Nielsen

Louise Hartmann Lillelund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Ermyn Way

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ermyn Way 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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. 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 30.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne5308

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Milner House, Ermyrn Way, Ashtead, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.750 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på 1.443 t.kr. Egenkapitalen udgør (58) t.kr. pr. 31.12.2017. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 16.714 t.kr.

Der henvises til årsregnskabets note 1 vedrørende going concern.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 2.

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		3.275.905	3.414.902
Bruttoresultat		3.275.905	3.414.902
Administrationsomkostninger		(200.490)	(151.427)
Driftsresultat		3.075.415	3.263.475
Andre finansielle indtægter	4	1.257.963	6.215.641
Andre finansielle omkostninger	5	(2.767.956)	(2.983.384)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.565.422	6.495.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		184.807	(8.563.487)
Årets resultat		1.750.229	(2.067.755)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.750.229	(2.067.755)
		1.750.229	(2.067.755)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		51.766.805	51.581.998
Materielle anlægsaktiver	6	51.766.805	51.581.998
Anlægsaktiver		51.766.805	51.581.998
Andre tilgodehavender		0	4.175
Tilgodehavender		0	4.175
Likvide beholdninger		2.084.096	1.444.792
Omsætningsaktiver		2.084.096	1.448.967
Aktiver		53.850.901	53.030.965

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		32.000.000	32.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(16.713.872)	(16.713.872)
Overført overskud eller underskud		<u>(15.344.230)</u>	<u>(17.094.459)</u>
Egenkapital		<u>(58.102)</u>	<u>(1.808.331)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		35.312.267	37.053.385
Bankgæld		16.973.818	16.371.813
Anden gæld		<u>216.119</u>	<u>204.125</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>52.502.204</u>	<u>53.629.323</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	495.081	442.843
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		628.588	468.588
Anden gæld		<u>283.130</u>	<u>298.542</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.406.799</u>	<u>1.209.973</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.909.003</u>	<u>54.839.296</u>
Passiver		<u>53.850.901</u>	<u>53.030.965</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	32.000.000	(16.713.872)	(17.094.459)	(1.808.331)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.750.229</u>	<u>1.750.229</u>
Egenkapital ultimo	<u>32.000.000</u>	<u>(16.713.872)</u>	<u>(15.344.230)</u>	<u>(58.102)</u>

Noter

1. Going concern

Der er indgået en aftale med 1. prioritetslångiver om, at lejeindtægterne fratrukket driftsomkostninger i UK deponeres hos långiver. Ledelsen forventer på baggrund heraf samt den oprindelige låneaftale, at 1. prioritetsgælden kan bibeholdes på uændrede vilkår.

Der er indgået aftale med 2. prioritetslångiver omkring de fremtidige rente- og afdragsvilkår, der sammen med den fortsatte 1. prioritetsfinansiering sikrer kommanditselskabets fremtidige finansiering samt likviditetsmæssige stilling.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	83	1.518
Valutakursreguleringer	<u>1.257.880</u>	<u>6.214.123</u>
	<u>1.257.963</u>	<u>6.215.641</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.682.867	2.797.478
Valutakursreguleringer	85.089	182.404
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>3.502</u>
	<u>2.767.956</u>	<u>2.983.384</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>70.542.886</u>
Kostpris ultimo	<u>70.542.886</u>
Dagsværdireguleringer primo	(18.960.888)
Årets dagsværdireguleringer	<u>184.807</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(18.776.081)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.766.805</u>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 6.169.178 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2017.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	395.136 GBP
Anvendt afkastkrav	6,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Care UK Community Partnerships Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2035. Lejen garanteres af Care UK Health & Social Investments Ltd.

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkastkrav med +/- 0,5 %-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

+ 0,5%-point	47.784.743 kr.
- 0,5%-point	56.472.878 kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	495.081	442.843	35.312.267	32.364.858
Bankgæld	0	0	16.973.818	16.973.818
Anden gæld	0	0	216.119	216.119
	495.081	442.843	52.502.204	49.554.795

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 52.781 t.kr. pr. 31.12.2017 mod 53.868 t.kr. pr. 31.12.2016.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 51.767 t.kr. pr. 31.12.2017 mod 51.582 t.kr. pr. 31.12.2016.

Af likvide beholdninger indestår 1.741 t.kr. på deponeringskonto hos 1. prioritetslångiver.

Derudover er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.

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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 839,12 pr. 31.12.2017 (868,32 pr. 31.12.2016).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.