

K/S Ermyrn Way
Parallelvej 14
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 28983816

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2017

Dirigent

Navn: Jan Vester Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ermyn Way
Parallelvej 14
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 28983816
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Claus Lillelund, formand
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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 27.04.2017

Direktion

Claus Lillelund

Bestyrelse

Claus Lillelund
formand

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager 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 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Milner House, Ermyn Way, Ashtead, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.068 t.kr., heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på 2.349 t.kr. Egenkapitalen udgør (1.808) t.kr. pr. 31.12.2016. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 16.714 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 1 og 2.

Særlige risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2024.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.414.902	3.822.813
Bruttoresultat		3.414.902	3.822.813
Administrationsomkostninger		(151.427)	(233.535)
Driftsresultat		3.263.475	3.589.278
Andre finansielle indtægter	3	6.215.641	91.404
Andre finansielle omkostninger	4	(2.983.384)	(6.546.673)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		6.495.732	(2.865.991)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.563.487)	4.660.066
Årets resultat		(2.067.755)	1.794.075
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.067.755)	1.794.075
		(2.067.755)	1.794.075

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		51.581.998	60.145.485
Materielle anlægsaktiver	5	51.581.998	60.145.485
 Anlægsaktiver		 51.581.998	 60.145.485
 Andre tilgodehavender		4.175	56.160
Tilgodehavender		4.175	56.160
 Likvide beholdninger		 1.444.792	 855.224
 Omsætningsaktiver		 1.448.967	 911.384
 Aktiver		 53.030.965	 61.056.869

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</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>(17.094.459)</u>	<u>(15.026.704)</u>
Egenkapital		<u>(1.808.331)</u>	<u>259.424</u>
Gæld til realkreditinstitutter		37.053.385	43.665.712
Bankgæld		16.371.813	15.858.257
Anden gæld		<u>204.125</u>	<u>192.994</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>53.629.323</u>	<u>59.716.963</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	442.843	434.812
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		468.588	308.588
Anden gæld		<u>298.542</u>	<u>337.082</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.209.973</u>	<u>1.080.482</u>
Gældsforpligtelser		<u>54.839.296</u>	<u>60.797.445</u>
Passiver		<u>53.030.965</u>	<u>61.056.869</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	32.000.000	(16.713.872)	(15.026.704)	259.424
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2.067.755)</u>	<u>(2.067.755)</u>
Egenkapital ultimo	<u>32.000.000</u>	<u>(16.713.872)</u>	<u>(17.094.459)</u>	<u>(1.808.331)</u>

Noter

1. Going concern

1. prioritetslångiver har tidligere givet en 2½-årig periode fra oktober 2011 til at få driften på plejehjemmet og dermed grundlaget for at betale leje op på et tilfredsstillende niveau, hvor der ikke skulle afdrages på gæld eller betales renter i fuldt omfang, idet disse blev tilskrevet restgælden. Den 2½-årige periode udløb i 2014, og plejehjemmets drift er forbedret så meget, at der fremadrettet betales en markant højere leje. Som følge heraf kan 1. prioritetslånet nu serviceres fuldt ud.

Ledelsen forventer på baggrund heraf, 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 selskabets fremtidige finansiering samt likviditetsmæssige stilling.

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

2. 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. 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.

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.518	493
Valutakursreguleringer	6.214.123	90.911
	6.215.641	91.404
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.797.478	3.841.737
Valutakursreguleringer	182.404	2.704.936
Øvrige finansielle omkostninger	3.502	0
	2.983.384	6.546.673

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>70.542.886</u>
Kostpris ultimo	<u>70.542.886</u>
Dagsværdireguleringer primo	(10.397.401)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(8.563.487)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(18.960.888)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>51.581.998</u>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 5.940.437 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2016.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	380.485 GBP
Anvendt afkastkrav	6,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Der henvises til note 1 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	47.614.157 kr.
- 0,5%-point	56.271.277 kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	442.843	434.812	37.053.385	34.489.670
Bankgæld	0	0	16.371.813	16.371.813
Anden gæld	0	0	204.125	0
	442.843	434.812	53.629.323	50.861.483

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Nominel restgæld på lån udgør 53.868 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 59.959 t.kr. pr. 31.12.2015.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 51.582 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 60.145 t.kr. pr. 31.12.2015.

Af likvide beholdninger indestår 1.074 t.kr. på deponeringskonto hos 1. prioritetslångiver.

Derudover er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for selskabets 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.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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