

K/S Rugeley

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 29769273

Årsrapport for 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-03-2018

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Rugeley

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for K/S Rugeley.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets 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.

Odense, den 08-03-2018

Bestyrelse

Claus Bisgaard Lund
Formand

René Lagoni Neukirch

Michael Saaby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Rugeley

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rugeley for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, 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. 31-12-2017, 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. Fejlinformationer 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:

- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 blandt andet 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.

Kolding, den 08-03-2018

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
mne5308

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Rugeley

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Rugeley c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	29769273
Stiftelsesdato	06-11-2006
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Claus Bisgaard Lund, Formand René Lagoni Neukirch Michael Saaby
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Springfields Road, Rugeley, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet for K/S Rugeley, når der ses bort for værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld.

Årets resultat udviser et underskud på 113 t.kr. I resultatet er indregnet et tab på 259 t.kr. vedrørende værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2017 er positiv med 869 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer i 2018 et driftsresultat i niveau med 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Rugeley for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægterne periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat

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

Balancen

Investeringsejendom

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 markedsf forhold 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 nominel 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.416.658	1.427.929
Andre eksterne omkostninger		-182.002	-183.122
Bruttoresultat		1.234.656	1.244.807
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-628.333	-3.074.311
Driftsresultat		606.323	-1.829.504
Finansielle indtægter	3	501.358	2.503.244
Andre finansielle omkostninger	4	-1.220.651	-1.381.846
Resultat før skat		-112.970	-708.106
Årets resultat		-112.970	-708.106
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-112.970	-708.106
Resultatdisponering		-112.970	-708.106

K/S Rugeley

Balance 31. december 2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.056.384	18.684.717
Materielle anlægsaktiver		18.056.384	18.684.717
Anlægsaktiver		18.056.384	18.684.717
Andre tilgodehavender		6.343	30.322
Tilgodehavender		6.343	30.322
Likvide beholdninger		366.035	357.446
Omsætningsaktiver		372.378	387.768
Aktiver		18.428.762	19.072.485

Balance 31. december 2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	12.910.150	11.950.150
Overført resultat	8	-12.041.507	-11.928.537
Egenkapital		868.643	21.613
Gæld til realkreditinstitutter		13.606.016	14.534.085
Anden gæld		2.193.317	2.776.891
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.799.333	17.310.976
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.021.158	951.213
Anden gæld	10	424.663	462.757
Periodeafgrænsningsposter	11	314.965	325.926
Kortfristede gældsforpligtelser		1.760.786	1.739.896
Gældsforpligtelser		17.560.119	19.050.872
Passiver		18.428.762	19.072.485
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 2.151.824 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2017. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 160.740 £ og et afkast på 7,0%(afrundet) efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 6,75% i omkostninger for en køber.

I henhold til lejeaftalen stiger huslejen hvert 5. år. Lejestigningen udgør minimum 2,25% p.a. svarende til 11,77% hvert 5. år. Næste lejestigning sker 21.12.2021. Lejeaftalen er uopsigelig og løber til 2031.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakt, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

	31.12.2017	31.12.2016
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-628.333	-3.074.311
	-628.333	-3.074.311
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	17	41
Realiseret valutakursgevinst	131.797	75.643
Urealiseret valutakursgevinst lån	369.544	2.427.560
	501.358	2.503.244
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter realkredit	881.529	973.169
Renter gældsbrief	320.139	374.384
Øvrige renteudgifter	14.556	13.127
Realiseret valutakurstab	4.427	21.166
	1.220.651	1.381.846

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	29.855.837	29.855.837
Kostpris ultimo	29.855.837	29.855.837
Dagsværdireguleringer primo	-11.171.120	-8.096.809
Ændring som følge af valutakursregulering	-628.333	-3.074.311
Dagsværdireguleringer ultimo	-11.799.453	-11.171.120
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.056.384	18.684.717

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 160.740 £

Afkastkrav: 7,0 %

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Central England Co-operative på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 20. december 2031. Lejen garanteres af The Co-operative Group Ltd.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,5%	-0,5	2.316.556	19.438.681	2.250.940
7,0%	0	2.151.824	18.056.384	868.643
7,5%	0,5	2.007.681	16.846.857	-340.884

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	0	3.600
Øvrige tilgodehavender	6.343	26.722
	6.343	30.322

Noter

8. Egenkapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	16.000.000	-4.049.850	-11.928.537	21.613
Forøget stamkapital	1.000.000	-1.000.000		0
Årets resultat			-112.970	-112.970
Årets opkrævet indskud		960.000		960.000
Egenkapital ultimo	17.000.000	-4.089.850	-12.041.507	868.643

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 170 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 41 kr. (41 kr. sidste år), såfremt opkrævet indskud er betalt.

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK	Nom. £ gæld i DKK
Forfald indenfor 1 år, £ lån	52.150		437.601
Forfald inderfor 1 år, DKK lån		583.557	
Forfald mellem 1 og 5 år, £ lån	261.310		2.192.705
Forfald mellem 1 og 5 år, DKK lån		2.193.317	
Forfald efter 5 år, £ lån	1.360.152		11.413.311
	1.673.612	2.776.874	14.043.617

31.12.2017

31.12.2016

10. Anden gæld

Rugeley Komplementar ApS	195.357	184.486
Skyldige renter	74.629	88.734
Skyldige omkostninger	24.568	37.783
Forudmodtaget investorindskud	72.915	89.040
Moms UK	57.194	62.714
	424.663	462.757

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	314.965	325.926
	314.965	325.926

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

13. Andre noteoplysninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.