

K/S Rugeley

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

CVR-nr. 29769273

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets 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.

Odense, den 21-03-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, 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 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 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.

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.

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 21-03-2017

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor

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	01-01-2016 - 31-12-2016
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

2016 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 708 t.kr. I resultatet er indregnet et tab på 647 t.kr. vedrørende værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2016 er positiv med 22 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 2017 et driftsresultat i niveau med 2016, men forbedret med huslejestigningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Rugeley for 2016 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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 markedforhold 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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.427.929	1.425.039
Andre eksterne omkostninger		-183.122	-155.298
Bruttoresultat		1.244.807	1.269.741
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-3.074.311	-3.010.077
Driftsresultat		-1.829.504	-1.740.336
Finansielle indtægter	3	2.503.244	11.196
Andre finansielle omkostninger	4	-1.381.846	-2.605.366
Resultat før skat		-708.106	-4.334.506
Årets resultat		-708.106	-4.334.506
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-708.106	-4.334.506
Resultatdisponering		-708.106	-4.334.506

K/S Rugeley

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	18.684.717	21.759.028
Materielle anlægsaktiver		18.684.717	21.759.028
Anlægsaktiver		18.684.717	21.759.028
Andre tilgodehavender		30.322	23.364
Tilgodehavender		30.322	23.364
Likvide beholdninger		357.446	374.687
Omsætningsaktiver		387.768	398.051
Aktiver		19.072.485	22.157.079

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	11.950.150	10.996.150
Overført resultat	8	-11.928.537	-11.220.431
Egenkapital		21.613	-224.281
Gæld til realkreditinstitutter		14.534.085	17.476.897
Anden gæld		2.776.891	3.301.726
Langfristede gældsforpligtelser	9	17.310.976	20.778.623
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		951.213	764.985
Anden gæld	10	462.757	473.354
Periodeafgrænsningsposter	11	325.926	364.398
Kortfristede gældsforpligtelser		1.739.896	1.602.737
Gældsforpligtelser		19.050.872	22.381.360
Passiver		19.072.485	22.157.079
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. 31.12.2016. 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 lejerkontrakt, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

	31.12.2016	31.12.2015
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	0	-4.563.906
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-3.074.311	1.553.829
	-3.074.311	-3.010.077
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	41	34
Realiseret valutakursgevinst	75.643	11.162
Urealiseret valutakursgevinst lån	2.427.560	0
	2.503.244	11.196
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter realkredit	973.169	1.087.824
Renter gældsbev	374.384	423.167
Øvrige renteudgifter	13.127	12.351
Realiseret valutakurstab	21.166	57
Urealiseret valutakurstab lån	0	1.081.967
	1.381.846	2.605.366

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	29.855.837	29.855.837
Kostpris ultimo	29.855.837	29.855.837
Dagsværdireguleringer primo	-8.096.809	-5.086.732
Ændring som følge af valutakursregulering	-3.074.311	1.553.829
Årets reguleringer	0	-4.563.906
Dagsværdireguleringer ultimo	-11.171.120	-8.096.809
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.684.717	21.759.028

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%

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,5%	-0,5	2.316.556	20.115.115	1.452.011
7,0%	0	2.151.824	18.684.717	21.613
7,5%	0,5	2.007.681	17.430.100	-1.233.004

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	3.600	0
Øvrige tilgodehavender	26.722	23.364
	30.322	23.364

Noter

8. Egenkapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	14.000.000	-3.003.850	-11.220.431	-224.281
Forøget stamkapital	2.000.000	-2.000.000		0
Årets resultat			-708.106	-708.106
Årets opkrævet indskud		954.000		954.000
Egenkapital ultimo	16.000.000	-4.049.850	-11.928.537	21.613

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 160 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 41 kr. (30 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	49.105		426.389
Forfald inderfor 1 år, DKK lån		524.824	
Forfald mellem 1 og 5 år, £ lån	228.807		1.986.777
Forfald mellem 1 og 5 år, DKK lån		2.776.890	
Forfald efter 5 år, £ lån	1.445.010		12.547.308
	1.722.922	3.301.714	14.960.474

31.12.2016

31.12.2015

10. Anden gæld

Rugeley Komplementar ApS	184.486	174.400
Skyldige renter	88.734	101.419
Skyldige omkostninger	37.783	20.130
Forudmodtaget investorindskud	89.040	114.757
Moms UK	62.714	62.648
	462.757	473.354

Noter

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje

325.926	364.398
325.926	364.398

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.