

K/S Circle Way East, Cardiff

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29 93 33 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2017 for K/S Circle Way East, Cardiff.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 29. maj 2018

I bestyrelsen:

Søren Nielsen (formand)

Line Mølholm Hansen

Pia Løfgren

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Circle Way East, Cardiff Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29 93 33 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS
Bestyrelse	Søren Nielsen (formand) Line Mølholm Hansen Pia Løfgren
Selskabsadm.	InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter udlejning af selskabets hotelejeendom beliggende i Cardiff, Wales.

Resultat for regnskabsåret

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.986.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.806.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 820.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -29.140.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift

Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2018. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden og skyldige renter til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens og de skyldige renters afvikling, og ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Circle Way East, Cardiff for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	5.749.096	5.877.663
Driftsomkostninger	2	<u>-984.798</u>	<u>-262.177</u>
Nettoleje		4.764.298	5.615.486
Administrationsomkostninger	3	<u>-206.001</u>	<u>-225.183</u>
Resultat før finansielle poster		4.558.297	5.390.303
Finansielle indtægter	4	1.530.635	2.644.182
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.103.126</u>	<u>-9.026.584</u>
Resultat før værdiregulering		2.985.806	-992.099
Værdireguleringer	6	<u>-3.805.879</u>	<u>25.593.118</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-820.073</u></u>	<u><u>24.601.019</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-820.073</u>	<u>24.601.019</u>
		<u><u>-820.073</u></u>	<u><u>24.601.019</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Depositum, leje af grund		343.133	355.073
Immaterielle anlægsaktiver i alt		343.133	355.073
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	41.956.000	47.757.600
Materielle anlægsaktiver i alt		41.956.000	47.757.600
ANLÆGSAKTIVER I ALT		42.299.133	48.112.673
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		355.678	366.614
Andre tilgodehavender	8	27.851	37.398
Periodeafgrænsningsposter		0	71.041
Tilgodehavender i alt		383.529	475.053
Likvide beholdninger	14	974.980	3.277.108
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.358.509	3.752.161
AKTIVER I ALT		43.657.642	51.864.834

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		-54.139.823	-53.319.750
EGENKAPITAL I ALT	9	-29.139.823	-28.319.750
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	52.477.383	57.505.426
Markedsværdi af SWAP, Natixis		0	1.003.445
Anden gæld	11	20.320.082	21.675.713
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		72.797.465	80.184.584
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		72.797.465	80.184.584
PASSIVER I ALT		43.657.642	51.864.834
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Usikkerhed ved indregning og måling	15		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift	16		

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	5.749.096	5.877.663
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. 26% af omsætningen p.a. Lejemålet løb indtil 1. december 2030, men Rezidor købte sig i december 2016 ud af lejekontrakten med virkning pr. 31. december 2017.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	125.857	97.143
Honorar VAT-agent, UK	8.406	9.029
Vurdering af ejendom og inspektionsomkostninger	0	116.228
Omkostninger, lejeforhold	253.117	0
Omkostninger, salg af ejendom	343.513	0
Omkostninger, receiver	253.905	39.777
Driftsomkostninger i alt	984.798	262.177
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	155.678	151.881
Advokathonorar, UK	3.964	0
Revision, DK	0	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	0	2.500
Revisor, UK	13.609	13.658
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	29.531	34.925
Administrationsomkostninger i alt	206.001	225.183
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	1.530.635	2.644.182
Finansielle indtægter i alt	1.530.635	2.644.182
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	1.003.838	6.060.250
Renter, prioritetsgæld, Kennedy Wilson, ekstra marginal	2.099.095	2.966.181
Renter, kreditinstitutter	193	153
Finansielle omkostninger i alt	3.103.126	9.026.584

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-4.341.600	20.203.576
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.460.000	-6.557.859
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	992.276	7.865.298
Værdiregulering af rente SWAP	1.003.445	4.082.103
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	-3.805.879	25.593.118
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	139.467.156	160.970.723
Årets til- / afgang	0	-21.503.567
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	139.467.156	139.467.156
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.956.565	14.956.565
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-91.709.556	-105.355.273
Årets regulering, afkastrelateret	-4.341.600	20.203.576
Årets regulering, kursrelateret	-1.460.000	-6.557.859
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-97.511.156	-91.709.556
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	41.956.000	47.757.600
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.000.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er ultimo 2016 sat til salg af receiver. Ejendommen er værdiansat til den forventede salgspris.		
8 Andre tilgodehavender		
Moms, DK	19.460	28.715
Andre tilgodehavender	8.391	8.683
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	27.851	37.398
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
250 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør		
250 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-53.319.750	-77.920.769
Overført af årets resultat	-820.073	24.601.019
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-54.139.823	-53.319.750
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-29.139.823	-28.319.750
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelsekurs	68.445.361	72.481.128
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.270.152	6.622.607
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-14.975.702	-7.110.404
Årets kursregulering	-992.276	-7.865.298
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-15.967.978	-14.975.702
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	52.477.383	57.505.426
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	52.477.383	57.505.426
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS	104.564	104.564
Skyldige renter	19.739.758	19.535.895
Skyldig moms, UK	247.456	2.013.754
Skyldige omkostninger	228.304	21.500
	<u>20.320.082</u>	<u>21.675.713</u>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til den regnskabsmæssige værdi på t.dkk 41.956 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		
14 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger henstår t.dkk 832 på konti deponeret til fordel for långiver.		
15 Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en forventet salgspris.		
16 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsat drift		
Selskabets ejendom er taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom forventes derfor solgt af receiver i løbet af 2018. Ejendommens forventede salgspris formodes ikke at kunne afdække hele gælden og skyldige renter til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens og de skyldige renters afvikling, og ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.		