

K/S Hastings, UK

Gl. Torv 2, 1. sal
5800 Nyborg
CVR-nr. 30590120

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2018

Dirigent

Navn: Niels Peter Nielsen

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 Hastings, UK
Gl. Torv 2, 1. sal
5800 Nyborg

CVR-nr.: 30590120

Stiftet: 15.05.2007

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand
Jesper Kim Pedersen
Henrik Ellegaard
Brian Djernes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Hastings, UK.

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.

Nyborg, den 23.03.2018

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen
formand

Jesper Kim Pedersen

Henrik Ellegaard

Brian Djernes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hastings, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hastings, UK 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor det fremgår, at selskabet har negativ egenkapital, og at selskabets fortsatte drift forudsætter opretholdelse af nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskrediten og finansiering via kommanditisternes indbetaling af den nødvendige likviditet op til kommanditisternes resthæftelse på 19.459 t.kr.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 2, hvor det fremgår, at der er betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen og den tilhørende gæld.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 23.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Claus Kolin
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9905

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom i Hastings, UK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et underskud på 380 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af ejendom til dagsværdi pr. 31. december 2017 med 2,7 mio. kr., som følge af ændret valutakurs (GBP), samt positivt påvirket af valutakursregulering af gæld (GBP) med 2,7 mio. kr.

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2017 negativ med 2.295 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har i 2017 indhentet 2 vurderinger af ejendommen. Vurderingerne, som i det væsentligste svarer til den regnskabsmæssige værdi 31.12.2017 er fortsat, lig tidligere år, under det krav der er i henhold til "loan to value" klausulen i lånekontrakten.

Långiver har på grundlag af vurderingerne meddelt K/S Hastings, UK at de ønsker ejendommen solgt, og der er igangsat bestræbelser på at sælge ejendommen, men det er usikkert hvornår salget kan gennemføres og det vil ikke nødvendigvis være indenfor det kommende år. Den endelige realiserede salgspris på ejendommen kan afvige væsentligt negativt fra de indhentede vurderinger og den regnskabsmæssige værdi i årsrapporten for 2017.

Når ejendommen er solgt forventes det at K/S Hastings, UK vil blive likvideret.

Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til, at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2018, eller frem til det tidspunkt, hvor ejendommen er solgt og selskabet likvideret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, i det der dog henvises til ovenstående beskrivelse af igangværende drøftelser med selskabets långiver Canada Life.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.392.204	5.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.881.633)	(13.215)
Andre eksterne omkostninger		<u>(462.017)</u>	<u>(263)</u>
Driftsresultat		2.048.554	(7.653)
Andre finansielle indtægter	3	2.411.051	13.370
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.840.011)</u>	<u>(5.202)</u>
Årets resultat		<u>(380.406)</u>	<u>515</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(380.406)</u>	<u>515</u>
		<u>(380.406)</u>	<u>515</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		77.431.455	80.320
Materielle anlægsaktiver	5	77.431.455	80.320
 Anlægsaktiver		 77.431.455	 80.320
 Andre tilgodehavender		1.622.884	20
Tilgodehavender		1.622.884	20
 Likvide beholdninger		 173.183	 1.791
 Omsætningsaktiver		 1.796.067	 1.811
 Aktiver		 79.227.522	 82.131

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		44.540.990	44.541
Overført overskud eller underskud		(46.836.398)	(46.760)
Egenkapital		(2.295.408)	(2.219)
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		77.356.012	80.126
Langfristede gældsforpligtelser	6	77.356.012	80.126
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	75.443	73
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.746.692	1.473
Anden gæld	7	1.113.071	1.420
Periodeafgrænsningsposter		1.231.712	1.258
Kortfristede gældsforpligtelser		4.166.918	4.224
Gældsforpligtelser		81.522.930	84.350
Passiver		79.227.522	82.131
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	44.540.990	(46.759.936)	(2.218.946)
Valutakursreguleringer	0	303.944	303.944
Årets resultat	0	(380.406)	(380.406)
Egenkapital ultimo	44.540.990	(46.836.398)	(2.295.408)

Kontant andel af selskabskapital

	kr.
100 kommanditanparter á 445.410 kr.	44.540.990
Den hertil svarende stamkapital udgør: 100 kommanditanparter á 640.000 kr.	64.000.000
Ikke indbetalt resthæftelse	19.459.010
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	(22.954)
Den ikke indbetalte resthæftelse pr. anpart udgør	194.590

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31.12.2017 negativ med 2.295 t.kr. Selskabet har i 2017 på långivers anmodning indhentet 2 vurderinger af ejendommen. Vurderingerne, som i det væsentligste svarer til den regnskabsmæssige værdi 31.12.2017 er fortsat, lig tidligere år, under det krav der er i henhold til "loan to value" klausulen i lånekontrakten. Det er ledelsens vurdering at dette forhold ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling i forhold til årsrapporten for 2017.

Likviditetsbudgettet for 2018 udviser en mindre positiv udvikling.

Der er en ikke indbetalt resthæftelse pr. 31. december 2017 på 19.459 t.kr. ud af selskabets stamkapital på 64.000 t.kr. Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2018.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Markedet for investeringsejendomme er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Dette medfører en betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 5,6 mio.kr.

Udviklingen i GBP kan påvirke ejendommens værdi og gæld væsentligt. En forøgelse af GBP-kursen med 0,05 vil forøge ejendommens værdi og gæld med 461 t.kr.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	2.411.051	13.370
	2.411.051	13.370
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	4.831.991	5.190
Øvrige finansielle omkostninger	8.020	12
	4.840.011	5.202

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	141.616.000
Kostpris ultimo	141.616.000
Dagsværdireguleringer primo	(61.296.400)
Årets dagsværdireguleringer	(2.888.145)
Dagsværdireguleringer ultimo	(64.184.545)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.431.455

Selskabets investeringsejendom er en retail ejendom på 8.926 m² beliggende i Hastings, UK.

Selskabets ejendom er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet udgør 6,40%. Ejendommen er værdiansat til en værdi på 8.674 kr. pr. m²

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i lejeindtægten ved fuld udlejning i ejendommen. Forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af at ejendommen er 100% udlejet på uopsigelig lejekontrakt indtil 2034.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Herudover kan udviklingen i GBP ligeledes påvirke ejendommens værdi og den tilhørende gæld væsentligt.

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,6 mio.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 6,6 mio.kr.

Valutakurs på statusdagen, kurs 8,3912

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	75.443	73	77.356.012	74.574.057
	75.443	73	77.356.012	74.574.057

	2017 kr.	2016 t.kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	276
Andre skyldige omkostninger	1.113.071	1.144
	1.113.071	1.420

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med selskabets danske administrator, som er uopsigelig indtil 31.12.2020. Den samlede forpligtelse udgør 507 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom samt sikkerhed i lejekontrakt for ejendommen, herunder transport i lejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 77.431 t.kr.

Likvide midler er håndpantsat til fordel for långiver.

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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i takt med, at den indtjenes.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.