

K/S Cannock

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31 05 14 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Cannock.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

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

København, den 23. maj 2019

I bestyrelsen:

Jesper Møller Petersen (formand)

Mogens Norre Christensen

Sanne Pind Nyemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Cannock

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cannock for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealiseringsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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 23. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Morten Aamand Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Cannock c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31 05 14 01 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Cannock Komplementar ApS
Bestyrelse	Jesper Møller Petersen (formand) Mogens Norre Christensen Sanne Pind Nyemann
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 3B Market Place, Cannock, England. Ejendommen blev solgt 10. april 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.253.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.777.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 524.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 122. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 17.000.

Selskabets fortsatte drift og going concern

Som følge af, at ejendommen er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Cannock Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter 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 Cannock for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

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**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investerings ejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	1	252.977	917.428
Driftsomkostninger	2	-423.826	-81.296
Nettoleje		-170.849	836.132
Administrationsomkostninger	3	-153.129	-173.462
Resultat før finansielle poster m.v.		-323.978	662.670
Finansielle indtægter	4	1.694.092	5.395
Finansielle omkostninger	5	-117.094	-627.161
Resultat før værdiregulering		1.253.020	40.904
Værdireguleringer	6	-1.777.324	204.515
ÅRETS RESULTAT		-524.304	245.419
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-524.304	245.419
		-524.304	245.419

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	0	15.579.142
Materielle anlægsaktiver i alt		0	15.579.142
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	15.579.142
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	14.973	20.406
Tilgodehavender i alt		14.973	20.406
Likvide beholdninger		352.348	2.535.092
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		367.321	2.555.498
AKTIVER I ALT		367.321	18.134.640

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	9	0	5.216.650
Overført resultat	9	121.853	355.076
EGENKAPITAL I ALT		121.853	5.571.726
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	10	0	8.865.268
Markedsværdi af renteswap		0	3.013.477
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	11.878.745
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	10	0	281.283
Anden gæld	11	245.468	402.886
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		245.468	684.169
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		245.468	12.562.914
PASSIVER I ALT		367.321	18.134.640
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets fortsatte drift og going concern	14		

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	252.977	909.472
Forsikring	0	7.956
Lejeindtægter i alt	252.977	917.428
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Iceland Foods Ltd. i perioden frem til salg af ejendommen.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	7.758	7.956
Ejendomsadministrationshonorar	20.186	25.748
Honorar, VAT-agent, UK	2.648	3.382
Honorar DUK, ny garant	0	4.196
Omkostninger i forbindelse med salg af ejendom	393.234	0
Omkostninger i forbindelse med udbud	0	33.721
Inspektion af ejendom DUK	0	6.293
Driftsomkostninger i alt	423.826	81.296
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	90.940	88.722
Advokathonorar, DK	0	400
Advokathonorar, UK	-4.196	29.724
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revision, DK	19.500	19.500
Revisor, UK	28.157	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.120
Diverse omkostninger	2.192	4.773
Administrationsomkostninger i alt	153.129	173.462

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.301	5.395
Kursgevinst, valuta	1.691.791	0
Finansielle indtægter i alt	1.694.092	5.395
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	102.097	583.010
Renter, komplementarselskab	14.997	14.174
Renter, kreditinstitutter	0	8.487
Kurstab, valuta	0	21.490
Finansielle omkostninger i alt	117.094	627.161
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 7	-139.336	469.483
Regulering ejendomme, kursrelateret, jf. note 7	276.736	-542.129
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.914.724	277.161
Værdireguleringer i alt	-1.777.324	204.515

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	17.500.112	17.500.112
Årets afgang	-17.500.112	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	17.500.112
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	1.724.523
Regulering til dagsværdi, primo	-1.920.969	-1.848.324
Årets regulering, værdirelateret	-139.336	469.483
Årets regulering, valutakursrelateret	276.736	-542.129
Årets afgang	1.783.569	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-1.920.970
Dagsværdi ultimo	0	15.579.142
Dagsværdi ultimo, GBP	0	1.856.605

Ejendommen blev solgt den 10. april 2018 til en salgspris på t.gbp 1.840.

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms DK	11.367	11.191
Tilgodehavende moms UK	3.606	0
Tilgode hos lejer	0	9.215
Tilgodehavender i alt	14.973	20.406
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 170, ultimo	17.000.000	17.000.000
Den kontant andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 52, primo	5.216.650	5.096.650
Ændring i året	-5.550.000	120.000
Overført til overført resultat	333.350	0
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	5.216.650
Resthæftelse i alt	17.000.000	11.783.350
Pr. anpart	170	118
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	355.076	-475.424
Værdiregulering af renteswap	624.431	585.081
Overført fra Indskudskapital	-333.350	0
Overført af årets resultat	-524.304	245.419
Overført resultat, ultimo	121.853	355.076
Egenkapital i alt	121.853	5.571.726

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
10 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	11.061.275
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	1.090.017
Kursregulering, primo	-1.914.724	-1.637.563
Årets kursregulering	1.914.724	-277.161
Kursregulering, ultimo	0	-1.914.724
Kursværdi ultimo	0	9.146.551
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	7.256.794
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.608.474
Langfristet del i alt	0	8.865.268
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	281.283
11 Anden gæld		
Mellemregning med Cannock Komplementar ApS	214.968	203.169
Skyldige renter	0	121.316
Skyldig moms, UK	0	27.851
Skyldige omkostninger	30.500	50.550
Anden gæld i alt	245.468	402.886
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen		
14 Selskabets fortsatte drift og going concern		
Som følge af, at ejendommen er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Cannock Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		