

K/S Cannock

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31 05 14 01

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Cannock.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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.

Kolding, den 27. april 2015

I bestyrelsen:

Jesper Møller Petersen (formand)

Mogens Norre Christensen

Sanne Pind Nyemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Cannock

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cannock for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 27. april 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Cannock c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 31 05 14 01 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Cannock Komplementar ApS
Bestyrelse	Jesper Møller Petersen (formand) Mogens Norre Christensen Sanne Pind Nyemann
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende 3B Market Place, Cannock og 51-61 Park Street, Luton, England.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -152.

Ejendommen beliggende i Luton er solgt i regnskabsåret.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 783.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 632.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 7.035. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.773.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Cannock for 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 ejendommen måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som er fastsat 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

De med investerings ejendommene forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	2	1.782.082	1.805.373
Driftsomkostninger	3	-64.327	-51.850
Nettoleje		1.717.755	1.753.523
Administrationsomkostninger	4	-155.511	-222.459
Resultat før finansielle poster m.v.		1.562.244	1.531.064
Finansielle indtægter	5	174.165	15.314
Finansielle omkostninger	6	-1.888.141	-1.849.088
Resultat før dagsværdiregulering		-151.732	-302.710
Værdireguleringer	7	783.453	379.974
ÅRETS RESULTAT		631.721	77.264
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		631.721	77.264
		631.721	77.264

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	8	<u>14.964.734</u>	<u>35.639.191</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>14.964.734</u>	<u>35.639.191</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>14.964.734</u>	<u>35.639.191</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	28.446.936	42.370
Tilgodehavende leje		<u>0</u>	<u>1.466</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.446.936</u>	<u>43.836</u>
Likvide beholdninger		<u>394.305</u>	<u>201.659</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>28.841.241</u>	<u>245.495</u>
AKTIVER I ALT		<u>43.805.975</u>	<u>35.884.686</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	10.226.650	9.176.650
Overført resultat	10	-3.192.097	-3.955.407
EGENKAPITAL I ALT		7.034.553	5.221.243
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	29.103.894	23.817.286
Erhvervslån, Jyske Bank	12	0	5.363.567
Langfristede gældsforpligtelser i alt		29.103.894	29.180.853
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	11	337.487	248.453
Erhvervslån, Jyske Bank	12	5.393.567	362.000
Erhvervskredit, Jyske Bank		492.521	511.848
Anden gæld	13	1.443.953	360.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.667.528	1.482.590
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.771.422	30.663.443
PASSIVER I ALT		43.805.975	35.884.686
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en ekstern valuarvurdering, der tager udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2014 dkk	2013 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.782.082	1.669.821
Forsikring	0	8.642
Erstatning i.f.m. opstilling af stillads	0	126.910
Lejeindtægter i alt	1.782.082	1.805.373

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Iceland Foods Ltd.

Lejen udgør efter salg af ejendommen i Luton GBP 99.803 p.a. Lejeaftalen løber indtil 2027.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	13.969	8.642
Leje af grund	0	1.784
Ejendomsadministrationshonorar	27.088	24.495
Honorar, VAT-agent, UK	3.737	3.550
Inspektion af ejendomme DUKPM	19.533	13.379
Driftsomkostninger i alt	64.327	51.850

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	82.387	80.378
Advokathonorar, DK	700	38.600
Advokathonorar, UK	9.571	0
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, UK	13.343	12.262
Honorar, forældelse	0	4.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Gruppelivsforsikringspræmie	13.738	2.830
Omkostninger Crown Property	0	22.314
Rejseomkostninger	0	15.426
Diverse omkostninger	2.023	12.937
Administrationsomkostninger i alt	155.511	222.459
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	19.720	3.290
Kursgevinst, valuta	154.445	12.024
Finansielle indtægter i alt	174.165	15.314
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.381.808	1.312.150
Renter, erhvervslån, Jyske Bank	437.073	475.763
Renter, kreditinstitutter	57.254	49.802
Renter, komplementarselskab	12.006	11.373
Finansielle omkostninger i alt	1.888.141	1.849.088
7 Værdireguleringer		
Regnskabsmæssig avance ved salg af ejendom	9.547.217	0
Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 8	-4.042.032	-1.451.842
Regulering ejendomme, valutakursrelateret, jf. note 8	936.574	-849.075
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.409.026	475.313
Dagsværdiregulering af renteswap	-4.249.280	2.205.578
Værdireguleringer i alt	783.453	379.974

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	34.384.902	34.384.902
Årets til- / afgang	-16.884.790	0
Anskaffelsessum, ultimo	17.500.112	34.384.902
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.724.523	3.388.410
Regulering til dagsværdi, primo	1.254.289	3.555.206
Afgang i året ved salg	-684.209	0
	570.080	3.555.206
Årets regulering, værdirelateret	-4.042.032	-1.451.842
Årets regulering, valutakursrelateret	936.574	-849.075
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.535.378	1.254.289
Dagsværdi ultimo	14.964.734	35.639.191
Dagsværdi ultimo, GBP	1.572.752	3.995.649
Leje i forhold til ejendommenes værdi	6,00%	4,50%

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	236.474	18.441
Tilgodehavende moms DK	10.473	21.492
Tilgodehavende salgssum Luton	27.783.800	0
Deponering Santander	413.752	0
Andre tilgodehavender	2.437	2.437
Tilgodehavender i alt	28.446.936	42.370
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 170, ultimo	17.000.000	17.000.000
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 92, primo	9.176.650	8.176.654
Ændring i året	1.050.000	999.996
100.000 kommanditanparter á kr. 102, ultimo	10.226.650	9.176.650
Resthæftelse i alt	6.773.350	7.823.350
Pr. anpart	68	78
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-3.955.407	-3.901.082
Overført af årets resultat	631.721	77.264
Hensat til tab på investorindskud	131.589	-131.589
Overført resultat, ultimo	-3.192.097	-3.955.407
Egenkapital i alt	7.034.553	5.221.243

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
11 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.427.914	23.710.578
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.308.669	2.336.524
Værdiregulering, primo	-2.869.952	-2.394.639
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.409.026	-475.313
Værdiregulering, ultimo	-1.460.926	-2.869.952
Dagsværdi ultimo	21.966.988	20.840.626
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.308.669	2.336.524
Dagsværdi ultimo	21.966.988	20.840.626
Renteswap	7.474.393	3.225.113
Prioritetsgæld i alt	29.441.381	24.065.739
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.900.344	22.087.313
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.203.550	1.729.973
Langfristet del i alt	29.103.894	23.817.286
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	337.487	248.453
12 Prioritesgæld, Jyske Bank		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	3.571.567
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.792.000
Langfristet del i alt	0	5.363.567
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.393.567	362.000

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
13 Anden gæld		
Mellemregning med Cannock Komplementar ApS	172.090	163.019
Skyldige renter	297.835	75.745
Skyldig moms, UK	86.455	60.756
Skyldige omkostninger	887.573	60.769
Anden gæld i alt	1.443.953	360.289

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 14.965 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til år 3006.

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.