

K/S Samlet Road

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

CVR-nr. 26855527

Årsrapport for 2017

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-05-2018

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for K/S Samlet Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets 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.

København, den 23-05-2018

Bestyrelse

Per Koefoed Als
Formand

Poul Hansen

Eigil Hannestad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Samlet Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Samlet Road for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, 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. 31-12-2017, 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

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet samt omtalen af regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandling, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 23-05-2018

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Henning Jager Neldeberg

Statsautoriseret revisor

mne32205

K/S Samlet Road

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Samlet Road c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	26855527
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Per Koefoed Als, Formand Poul Hansen Eigil Hannestad
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning CVR-nr.: 33771231

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Samlet Road, Swansea, Wales.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet, når der ses bort fra nedskrivning af investeringsejendom med 13.316 t.kr. og urealiseret valutakursgevinst af gæld på 233 t.kr.

Årets resultat udviser et underskud på 10.354 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2017 er negativ med 17.002 t.kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 1.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer i 2018 et resultat på omkring nul. Denne forventning er under hensyntagen til usikkerheder og manglende aftaler som er omtalt i note 1. Det forventes, at ejendommen overdrages til 1. prioritet med udgangen af 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Samlet Road for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er i modsætning til tidligere år ikke aflagt under forudsætning om forsat drift.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den forventede salgspris fratrukket handelsomkostninger.

Valutakursregulering af investeringsejendom 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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendom og prioritetsgæld.

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

Ejendommen er indregnet til forventet salgspris fratrasket handelsomkostninger.

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	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		4.658.022	5.130.445
Andre eksterne omkostninger		-545.069	-481.653
Bruttoresultat		4.112.953	4.648.792
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-13.315.807	-25.955.383
Driftsresultat		-9.202.854	-21.306.591
Andre finansielle indtægter	3	1.122.957	6.150.297
Finansielle omkostninger	4	-2.274.482	-3.127.482
Resultat før skat		-10.354.379	-18.283.776
Årets resultat		-10.354.379	-18.283.776
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.354.379	-18.283.776
Resultatdisponering		-10.354.379	-18.283.776

Balance 31.12.2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	27.354.919	40.670.726
Materielle anlægsaktiver		27.354.919	40.670.726
Anlægsaktiver		27.354.919	40.670.726
Andre tilgodehavender	7	44.520	17.961
Tilgodehavender		44.520	17.961
Likvide beholdninger		1.650.040	1.832.867
Omsætningsaktiver		1.694.560	1.850.828
Aktiver		29.049.479	42.521.554

Balance 31.12.2017

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	30.569.438	29.369.438
Overført resultat		-47.571.134	-37.216.755
Egenkapital		-17.001.696	-7.847.317
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	32.089.432
Langfristede gældsforpligtelser		0	32.089.432
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		43.547.037	15.745.735
Anden gæld	10	1.459.434	1.452.646
Periodeafgrænsningsposter	11	1.044.704	1.081.058
Kortfristede gældsforpligtelser		46.051.175	18.279.439
Gældsforpligtelser		46.051.175	50.368.871
Passiver		29.049.479	42.521.554
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

1. Going Concern

Selskabets 1. prioritetslån med en nominel restgæld pr. 31. december 2017 på £ 3.695.576 forfalder til indfrielse pr. 29.06.2018. Långiver samarbejder med selskabets rådgivere omkring lejers betalinger for at bringe ejendommen tilbage til den stand ejendommen er aftalt til efter udløb af eksisterende lejeaftale. Der er ikke indgået aftale omkring finansiering af ejendommen efter 29.06.2018. Der er betydelig risiko for at 1. prioritetslångiver tager ejendommen i receivership efter 29.06.2018 selvom de ikke har anført dette.

Selskabets 2. prioritetslån med en nominel restgæld pr. 31. december 2017 på DKK 13.210.233 forfalder til indfrielse pr. 30.06.2018. Der pågår pt. forhandlinger med långiver om refinansiering/akkordering af lånet.

I overensstemmelse hermed er årsrapporten ikke aflagt under forudsætning om forsat drift.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser indregnet til vurderede realisationsværdier, og gælden præsenteret som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer ejendom	-11.948.126	-16.541.848
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-1.367.681	-9.413.535
	-13.315.807	-25.955.383

3. Andre finansielle indtægter

Renteintægter	16	207
Realiserede kursgevinster valutalån	889.730	795.973
Realiserede kursgevinster	0	60.478
Urealiserede valutakursgevinst, lån	233.211	5.293.639
	1.122.957	6.150.297

4. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	2.252.991	2.861.975
Renteomkostninger i øvrigt	4.970	7.861
Realiserede valutakurstab	16.521	257.646
Urealiserede valutakurstab lån	0	0
	2.274.482	3.127.482

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	103.502.349	103.502.349
Kostpris ultimo	103.502.349	103.502.349
Dagsværdireguleringer primo	-62.831.623	-36.876.240
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.367.681	-9.413.535
Årets reguleringer	-11.948.126	-16.541.848
Dagsværdireguleringer ultimo	-76.147.430	-62.831.623
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.354.919	40.670.726

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Selskabets lejer betaler årligt 540.000 £. Lejeaftalen udløber 11. oktober 2018 og eksisterende lejer ønsker ikke at forlænge.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 3.480.000 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2017. Markedsværdien svarer til ejendommens gæld til selskabets 1. prioritetsbank i UK pr. 29. juni 2018.

Selskabet har de senere år ført forhandlinger med forskellige potentielle lejere og i alle tilfælde med en årlig leje på 400.000 £. Det er ledelsens vurdering, at der er muligheder for at indgå en længerevarende lejeaftale med en årlig leje på omkring 400.000 £, hvorfor der er lavet følsomhedsberegninger med denne lejeindtægt og ændring i afkastfaktoren.

Nedenfor er vist, hvilken indvirkning en ændring i afkastfaktoren har på ejendommens værdi og selskabets egenkapital.

Nettolejeindtægt: 400.000 £

Afkastkrav: 11,49 %

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
10,99%	-0,5	3.638.265	28.598.974	-15.757.641
11,49%	0	3.480.000	27.354.919	-17.001.696
11,99%	0,5	3.334.931	26.214.585	-18.142.030

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	8.390	0
Andre tilgodehavender	36.130	17.961
	44.520	17.961

Noter

8. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	31.670.100	-2.300.662	-37.216.755	-7.847.317
Forøgelse af stamkapital	130.095	-130.095		0
Årets resultat			-10.354.379	-10.354.379
Årets opkrævede indskud		1.200.000		1.200.000
Egenkapital ultimo	31.800.195	-1.230.757	-47.571.134	-17.001.696

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 315 anparter a 100.953 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 3.907 kr. (7.304 kr. sidste år), såfremt opkrævet indskud er betalt.

I 2017 blev stamkapitalen udvidet med 130.095 kr.

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK	Nominel restgæld £ i DKK
Forfald indenfor 1 år, £ lån	3.695.576		31.010.320
Forfald inderfor 1 år, DKK lån		12.536.717	
	3.695.576	12.536.717	31.010.320

31.12.2017

31.12.2016

10. Anden gæld

ApS Samlet Road Komplementar	125.000	125.000
Skyldige renter	399.593	536.945
Skyldig moms (UK)	240.434	240.556
Skyldige omkostninger	694.407	550.145
	1.459.434	1.452.646

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	1.044.704	1.081.058
	1.044.704	1.081.058

12. Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået ejendomsadministrationsaftale, der tidligst kan ophøre 31.12.2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 61.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale, der tidligst kan ophøre 30.06.2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 39.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i dansk pengeinstitut.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.