

## **K/S Coventry, England**

Helsinkigade 29, 4. tv

2150 Nordhavn

CVR-nr. 27471862

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Westphal

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Coventry, England  
Helsinkigade 29, 4. tv  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 27471862

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Per Hansen, formand  
Henrik Juel Nielsen  
Peter Westphal

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

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

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.

København, den 25.05.2018

### Bestyrelse

Per Hansen  
formand

Henrik Juel Nielsen

Peter Westphal

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Coventry, England

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Coventry, England 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, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 2, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 21.817 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

#### 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedviste 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 25.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16541

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 24. december 2003 og beliggende:

2/10 Trinity Street, Coventry, England.

Stamkapitalen udgør 22.850.000 kr. opdelt på 2.285.000 kommanditistandele á 10 kr.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 443 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 759 t.kr., som skyldes kursudviklingen i GBP.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 2,6 mio. GBP svarende til 21,8 mio. kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,00 % p.a. (2016: 6 %), samt lejeindtægten for 2018. Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positivt i 2017. Dette er opgjort ud fra resultatopgørelsen og eliminering af valutakurs- og dagsværdireguleringer.

Der er i regnskabsåret foretaget ordinære indbetalinger fra investorerne, som har dækket årets aftalte afdrag på lån. For 2018 budgetteres der ligeledes med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med investorernes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab kan dække årets afdrag på lån.

En investor har stævnet selskabet og de øvrige ejere med krav at forhøjelsen af stamkapitalen på 850.000 kr. vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 06.12.2016, skal indbetales til selskabet. Ledelsen er ikke enig heri.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.495.264	1.631.984
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(759.200)	(7.509.466)
Andre eksterne omkostninger		(127.443)	(121.898)
Ejendomsomkostninger		<u>(135.327)</u>	<u>(146.536)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>473.294</b>	<b>(6.145.916)</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.001.741	3.054.050
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.032.507)</u>	<u>(1.159.703)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>442.528</u></b>	<b><u>(4.251.569)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>442.528</u>	<u>(4.251.569)</u>
		<b><u>442.528</u></b>	<b><u>(4.251.569)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		21.817.120	22.576.320
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>21.817.120</b>	<b>22.576.320</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.817.120</b>	<b>22.576.320</b>
Andre tilgodehavender		0	18.865
Periodeafgrænsningsposter		33.565	34.720
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.565</b>	<b>53.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>478.801</b>	<b>427.166</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>512.366</b>	<b>480.751</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.329.486</b>	<b>23.057.071</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	12.419.334	11.569.334
Overført overskud eller underskud		(9.636.744)	(10.079.272)
<b>Egenkapital</b>		<b>2.782.590</b>	<b>1.490.062</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.686.287	17.202.655
Bankgæld		2.471.277	2.978.032
Anden gæld		146.031	141.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.303.595</b>	<b>20.322.033</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	524.230	509.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		341.386	355.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.724	63.549
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.854	8.854
Anden gæld		290.107	308.143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.243.301</b>	<b>1.244.976</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.546.896</b>	<b>21.567.009</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.329.486</b>	<b>23.057.071</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	11.569.334	(10.079.272)	1.490.062
Kapitalforhøjelse	850.000	0	850.000
Årets resultat	0	442.528	442.528
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.419.334</b>	<b>(9.636.744)</b>	<b>2.782.590</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	339	57
Valutakursreguleringer	460.409	2.513.000
Øvrige finansielle indtægter	540.993	540.993
	<b>1.001.741</b>	<b>3.054.050</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.019.885	1.136.242
Valutakursreguleringer	7.005	18.025
Øvrige finansielle omkostninger	5.617	5.436
	<b>1.032.507</b>	<b>1.159.703</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		29.827.658
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>29.827.658</b>
Dagsværdireguleringer primo		(7.251.338)
Årets dagsværdireguleringer		(759.200)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(8.010.538)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>21.817.120</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til en forventet salgspris. Den forventede salgspris er opgjort på baggrund af afkastmodellen. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,0 % pr. 31.12.2017 (6,0 % pr. 31.12.2016). En afkastsats på 6,5 % vil medføre en dagsværdi på 20,3 mio.kr. og en afkastsats på 5,5% vil medføre en dagsværdi på 24,0 mio.kr.

Ejendommen er 100% udlejet. Uopsigelsesperioden løber til og med 2023.

Der er anvendt ekstern valuar ved fastsættelsen af dagsværdien af ejendommen.

## Noter

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen udgør 22.850.000 kr., opdelt i 2.285.000 andele af 10 kr., hvoraf der er indbetalt 12.419.334 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2017 er 10.430.666 kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	524.230	509.300	15.686.287	9.803.545
Bankgæld	0	0	2.471.277	0
Anden gæld	0	0	146.031	146.031
	<b>524.230</b>	<b>509.300</b>	<b>18.303.595</b>	<b>9.949.576</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 21.817 t.kr.

Virksomhedens kassekredit er sikret ved ejerpannt i ejendom for kr. 5.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 21.817 t.kr.

Virksomhedens kassekredit er desuden sikret ved transport i kommanditisternes resthæftelse.

Kommanditisternes resthæftelse udgør 1.043 t.kr. pr. kommanditanpart.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.