

K/S Rochdale

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

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27956262

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2018

Henrik Kirk Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Rochdale.

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.

København, den 23. maj 2018

I bestyrelsen:

Michael Nygaard Mogensen (formand)

Martin Dahl Jensen

Søren Holmgaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Rochdale

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rochdale for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 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 udarbejdelse 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegnning 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 revisionshandling 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 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 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 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne5308

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Rochdale c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27956262
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Rochdale Komplementar ApS
Bestyrelse	Michael Nygaard Mogensen (formand) Martin Dahl Jensen Søren Holmgaard Hansen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende The Butts, Rochdale, Lancashire, England. Ejendommen blev solgt den 26. april 2017.

Selskabet forventes opløst solvent i 1. halvår 2018.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.075.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 830.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.905.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 80. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.407.

Selskabets fortsatte drift og going concern

Som følge af, at ejendommene er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Rochdale Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Der er i årsrapporten afsat alle forventede omkostninger til opløsning af selskabet.

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 Rochdale for 2017 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom 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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	433.058	1.486.092
Driftsomkostninger	2	-33.887	-73.770
Nettoleje		399.171	1.412.322
Administrationsomkostninger	3	-1.040.152	-197.494
Resultat før finansielle poster m.v.		-640.981	1.214.828
Finansielle indtægter	4	4.026.994	9.263
Finansielle omkostninger	5	-311.271	-966.525
Resultat før værdiregulering		3.074.742	257.566
Værdireguleringer	6	829.926	-830.607
ÅRETS RESULTAT		3.904.668	-573.041
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.904.668	-573.041
		3.904.668	-573.041

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	0	19.687.717
Materielle anlægsaktiver i alt		0	19.687.717
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	19.687.717
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	6.756	75.447
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt revisor, UK		20.265	0
Tilgodehavender i alt		27.021	75.447
Likvide beholdninger		314.455	576.401
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		341.476	651.848
AKTIVER I ALT		341.476	20.339.565

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 14.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	3.093.378	10.293.378
Overført resultat	9	-3.012.891	-6.917.559
EGENKAPITAL I ALT		<u>80.487</u>	<u>3.375.819</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, CR Financial Solutions Ltd.	10	0	15.857.089
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>15.857.089</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, CR Financial Solutions Ltd.	10	0	276.599
Anden gæld	11	260.989	511.413
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	318.645
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>260.989</u>	<u>1.106.657</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>260.989</u>	<u>16.963.746</u>
PASSIVER I ALT		<u>341.476</u>	<u>20.339.565</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	433.058	1.469.668
Forsikring	0	16.424
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	433.058	1.486.092
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med JD Wetherspoon Plc i perioden frem til salg af ejendommen.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	16.424
Ejendomsadministrationshonorar	27.319	28.341
Ejendomsinspektion	6.568	7.181
Ejendomsrapport	0	21.824
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	33.887	73.770
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	119.721	116.234
Revision, DK	19.500	19.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Advokathonorar, DK	15.772	0
Advokathonorar, UK	92.242	0
Revisor, UK	16.315	20.622
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	0	17.100
Omkostninger, salg af ejendom	755.203	0
Diverse omkostninger	7.180	7.319
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	1.040.152	197.494
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.042	135
Renter, investorer	1.828	3.495
Kursgevinst, valuta	4.024.124	5.633
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4.026.994	9.263
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, CR Financial Solutions Ltd.	296.326	952.399
Renter, komplementarselskab	14.945	14.126
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	311.271	966.525
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	5.059.405	-216.708
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	225.720	-3.239.340
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-4.455.199	2.625.441
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	829.926	-830.607
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	30.497.998	30.497.998
Afgang i året	-30.497.998	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	30.497.998
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	2.544.961
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-10.810.281	-7.354.233
Årets regulering, afkastrelateret	5.059.405	-216.708
Årets regulering, valutakursrelateret	225.720	-3.239.340
Afgang i året	5.525.156	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-10.810.281
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	19.687.717
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	2.267.334
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen blev solgt d. 26. april 2017 til en salgspris på t.gbp 2.850.		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	60.168
Tilgodehavende moms, DK	0	15.279
Tilgodehavende moms, UK	6.756	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	6.756	75.447
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 145.000, ultimo	14.500.000	14.500.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 102.934, primo	10.293.378	10.293.378
Ændring i året	-7.200.000	0
100 kommanditanparter á kr. 30.934, ultimo	3.093.378	10.293.378
Resthæftelse i alt	11.406.622	4.206.622
Pr. anpart	114.066	42.066

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 150. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver, CR Financial Solutions Ltd., er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	Antal <u>Anparter</u>	Hæftelse <u>pr. anpart</u>	Hæftelse <u>i alt</u>
2014	30	5.000	<u>150.000</u>
I alt			<u>150.000</u>
		2017	2016
		dkk	dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat			
Overført resultat, primo		-6.917.559	-6.344.518
Overført af årets resultat		3.904.668	-573.041
Overført resultat, ultimo		-3.012.891	-6.917.559
Egenkapital i alt		<u>80.487</u>	<u>3.375.819</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, CR Financial Solutions Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	20.588.887
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	1.858.035
Kursregulering, primo	-4.455.199	-1.829.758
Årets kursregulering	4.455.199	-2.625.441
Kursregulering, ultimo	0	-4.455.199
Kursværdi, ultimo	0	16.133.688
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	14.575.763
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.281.326
Langfristet del i alt	0	15.857.089
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	276.599
11 Anden gæld		
Mellemregning med Rochdale Komplementar ApS	214.223	202.485
Skyldige renter	0	196.725
Skyldig moms, UK	0	75.182
Skyldige omkostninger	46.766	37.021
Anden gæld i alt	260.989	511.413
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		
14 Selskabets fortsatte drift og going concern		
Som følge af, at ejendommene er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Rochdale Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Der er i årsrapporten afsat alle forventede omkostninger til opløsning af selskabet.		