

K/S Canterbury

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28502230

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Canterbury.

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 20. maj 2014

I bestyrelsen:

Lars Bertelsen (formand)

Lars Vinggaard

Henrik Bading Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Canterbury

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Canterbury for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisionen 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 en 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 en 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 finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 20. maj 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Canterbury
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28502230
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Komplementar ApS Canterbury Komplementar

Bestyrelse Lars Bertelsen (formand)
Lars Vinggaard
Henrik Bading Jørgensen

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af 4 ejendomme beliggende i Canterbury, Welling, Pontefract og Kidderminster, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -55.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 442.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 386, der anses for tilfredsstillende.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 10.411.

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 Canterbury for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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 er optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen 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 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	2.762.786	3.009.417
Lejeindtægter m.v. i alt		2.762.786	3.009.417
Administrationsomkostninger	2	-383.046	-463.161
Resultat før finansielle poster m.v.		2.379.740	2.546.256
Finansielle indtægter	3	131.030	153.688
Finansielle omkostninger	4	-2.566.110	-2.698.881
Resultat før dagsværdiregulering		-55.340	1.063
Værdireguleringer	5	441.534	1.135.238
ÅRETS RESULTAT		386.194	1.136.301
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		386.194	1.136.301
		386.194	1.136.301

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	52.277.127	53.778.019
Materielle anlægsaktiver i alt		52.277.127	53.778.019
ANLÆGSAKTIVER I ALT		52.277.127	53.778.019
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	753.581	697.194
Andre tilgodehavender	8	28.995	54.232
Tilgodehavender i alt		782.576	751.426
Likvide beholdninger		1.221.408	2.020.149
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.003.984	2.771.575
AKTIVER I ALT		54.281.111	56.549.594

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.830.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.537.122	14.605.359
Overført resultat	9	-6.126.452	-5.908.738
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.410.670</u>	<u>8.696.621</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	31.851.044	34.676.944
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	11	9.071.902	9.311.902
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>40.922.946</u>	<u>43.988.846</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	777.031	751.134
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	11	440.000	1.360.000
Anden gæld	12	1.057.420	1.101.584
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		673.044	651.409
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.947.495</u>	<u>3.864.127</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>43.870.441</u>	<u>47.852.973</u>
PASSIVER I ALT		<u>54.281.111</u>	<u>56.549.594</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	2.762.786	2.826.231
Frafaldelse af påtaleret	0	183.186
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	2.762.786	3.009.417

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Bejam Group Ltd. fratrukket grundleje.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 310.786 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil marts 2025.

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	209.724	204.609
Ekstra administration	0	50.000
Ejendomsadministrationshonorar	64.903	68.559
Advokathonorar	30.000	91.000
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	4.000	0
Revisor, UK	11.948	12.444
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Gruppelivsforsikring	29.400	-50.694
Omkostninger, rent review	0	8.903
Honorar, frafaldelse af påtaleret	0	18.579
Honorar, udarbejdelse af salgsoverslag	0	25.000
Diverse omkostninger	7.859	8.966
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	383.046	463.161
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	213	422
Renter, investorer	514	7.469
Realiseret kursgevinst, valuta	130.303	145.797
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	131.030	153.688
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.806.628	1.939.925
Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	748.458	748.512
Renter, komplementarselskab	11.024	10.444
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.566.110	2.698.881

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-255.431	1.158.842
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.245.461	1.366.240
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.302.544	-342.282
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	639.882	-1.047.562
	<u>441.534</u>	<u>1.135.238</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	48.453.747	48.453.747
Købsomkostninger	8.331.740	8.331.740
	<u>56.785.487</u>	<u>56.785.487</u>
Anskaffessum i alt	56.785.487	56.785.487
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.455.476	4.455.476
Regulering til dagsværdi, primo	-3.007.468	-5.532.550
Årets regulering, afkastrelateret	-255.431	1.158.842
Årets regulering, kursrelateret	-1.245.461	1.366.240
	<u>-4.508.360</u>	<u>-3.007.468</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.508.360	-3.007.468
	<u>52.277.127</u>	<u>53.778.019</u>
Dagsværdi, ultimo	52.277.127	53.778.019
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.860.993	5.888.964
Nettoleje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,01%	4,99%
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Stamkapital, kontant andel	14.605.359	12.971.835
Forhøjelse af kontant stamkapital	1.931.763	1.633.524
Indbetalt, ultimo	-12.528.712	-11.257.244
Hensættelser til imødegåelse af tab	-3.254.829	-2.650.921
	<u>753.581</u>	<u>697.194</u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	753.581	697.194

Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende på t.dkk 504 fra tre kommanditister med betalingsaftaler.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	27.215	49.283
Andre tilgodehavender	1.780	4.949
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	28.995	54.232
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
230 kommanditanparter á kr. 121.000, primo	27.830.000	23.000.000
Ændring i året	0	4.830.000
	<hr/>	<hr/>
230 kommanditanparter á kr. 121.000, ultimo	27.830.000	27.830.000
	<hr/>	<hr/>
Den hertil svarende kontante andel stamkapital udgør:		
230 kommanditanparter á kr. 63.502, primo	14.605.359	12.971.835
Ændring i året	1.931.763	1.633.524
	<hr/>	<hr/>
230 kommanditanparter á kr. 71.901, ultimo	16.537.122	14.605.359
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.292.878	13.224.641
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	3.780.659	4.427.380
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	7.512.219	8.797.261
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	49.099	57.498
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.908.738	-6.498.163
Overført af årets resultat	386.194	1.136.301
Hensat til tab, investorindskud	-603.908	-546.876
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-6.126.452	-5.908.738
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	10.410.670	8.696.621
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 77 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra tre investorer.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	36.796.843	37.654.420
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.383.587	3.462.444
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.226.342	-3.616.186
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.302.544	342.282
Årets værdiregulering, kursrelateret	-639.882	1.047.562
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-4.168.768	-2.226.342
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	32.628.075	35.428.078
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.658.061	3.879.553
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	31.851.044	34.676.944
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	31.851.044	34.676.944
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	777.031	751.134
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.071.902	9.311.902
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	9.071.902	9.311.902
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	440.000	1.360.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Canterbury Komplementar	158.016	149.703
Skyldige renter	639.352	592.963
Skyldig moms, UK	142.231	182.605
Skyldige omkostninger	117.821	176.313
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.057.420	1.101.584
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.