

K/S Waterloo Street, Oldham

CVR-nr. 29 69 71 40

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 01/04 2014

Tommy Kongste
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Waterloo Street, Oldham.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 1. april 2014

Bestyrelse

Tommy Kongste
formand

Jan Ivan Kjerte

Allan Ravnkilde Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Waterloo Street, Oldham

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Waterloo Street, Oldham for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Kreditbetingelserne vedrørende selskabets 1. prioritetslån er ikke overholdt. Ledelsen forventer jf. årsregnskabets note 1 at finansieringen kan opretholdes. Vi har ikke fået tilstrækkelig dokumentation herfor, hvorfor vi tager forbehold for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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.

Frederiksberg, den 1. april 2014

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Waterloo Street, Oldham Gydevang 39-41 3450 Allerød
	CVR-nr.: 29 69 71 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. juli 2006 Hjemsted: Allerød
Bestyrelse	Tommy Kongste, formand Jan Ivan Kjerte Allan Ravnkilde Kristensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen beliggende:

2 Waterloo Street, Oldham OL1 1S, England

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 1.065.117, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.548.644.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med t.kr. 2.243.

Kapitalberedskabet

Kreditbetingelserne vedrørende selskabets 1. prioritetslån er ikke overholdt, da restgældens størrelse i forhold til dagsværdien af ejendommen ikke giver den fornødne dækning og ydelserne er misligholdt. Det er dog ledelsens vurdering, at 1. prioritetslån fortsat ikke vil opsige låneaftalen, hvorfor årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på t.kr. 10.703. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,4 % (2012: 7,4 %). En ændring i dagsværdien med hhv. +0,5 % og -0,5 % vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. t.kr. -677 og t.kr. 776.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Nettoomsætning		793.628	1.348.685
Andre eksterne omkostninger		-188.502	-204.620
Bruttoresultat		605.126	1.144.065
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.242.898	-7.869.563
Resultat før finansielle poster		2.848.024	-6.725.498
Finansielle indtægter		0	644
Finansielle omkostninger		-1.782.907	-2.340.153
Årets resultat		1.065.117	-9.065.007
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.065.117	-9.065.007
		1.065.117	-9.065.007

Balance 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.703.000	10.958.000
Materielle anlægsaktiver	4	10.703.000	10.958.000
Anlægsaktiver i alt		10.703.000	10.958.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.389	253.559
Andre tilgodehavender		240.827	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	67.083
Tilgodehavender		347.216	320.642
Likvide beholdninger		304	46.179
Omsætningsaktiver i alt		347.520	366.821
Aktiver i alt		11.050.520	11.324.821

Balance 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Stamkapital		6.938.599	6.075.228
Overført resultat		-20.487.243	-21.552.360
Egenkapital	5	-13.548.644	-15.477.132
Kreditinstitutter		4.758.646	5.849.630
Gæld til realkreditinstitutter		0	13.339.024
Anden gæld		126.250	123.278
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.884.896	19.311.932
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	17.227.764	6.123.630
Anden gæld		2.301.253	1.176.727
Periodeafgrænsningsposter		185.251	189.664
Kortfristede gældsforpligtelser		19.714.268	7.490.021
Gældsforpligtelser i alt		24.599.164	26.801.953
Passiver i alt		11.050.520	11.324.821
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Kreditbetingelserne vedrørende selskabets 1. prioritetslån er ikke overholdt, da restgældens størrelse i forhold til dagsværdien af ejendommen ikke giver den fornødne dækning og ydelserne er misligholdt. Det er dog ledelsens vurdering, at 1. prioritetslånshaver fortsat ikke vil opsige låneaftalen, hvorfor årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på t.kr. 10.703. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,4 % (2012: 7,4 %). En ændring i dagsværdien med hhv. +0,5 % og -0,5 % vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. t.kr. -677 og t.kr. 776.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-255.000	-6.957.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-255.000	-6.957.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.497.898	-912.563
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.497.898	-912.563
	<u>2.242.898</u>	<u>-7.869.563</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme kr.
Kostpris 1. januar	30.888.095
Kostpris 31. december	30.888.095
Værdireguleringer 1. januar	-19.930.095
Valutakursregulering	-255.000
Værdireguleringer 31. december	-20.185.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.703.000

5 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	6.075.228	-20.515.777	-14.440.549
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-1.036.583	-1.036.583
	6.075.228	-21.552.360	-15.477.132
Kontant indskud i året	863.371	0	863.371
Årets resultat	0	1.065.117	1.065.117
Egenkapital 31. december	6.938.599	-20.487.243	-13.548.644

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt t.kr. 165.000, svarende til t.kr. 16.500.
Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse udgør pr. 31. december 2013 er t.kr. 9.561.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	5.849.630	4.758.646	526.000	2.128.646
Gæld til realkreditinstitutter	19.462.654	0	16.701.764	0
Anden gæld	123.278	126.250	0	0
	25.435.562	4.884.896	17.227.764	2.128.646

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, har selskabet afgivet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 10.703.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en uopsigelig administrationsaftale, hvis årlige forpligtelse udgør t.kr. 133.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Waterloo Street, Oldham for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Fundamental fejl i årsrapporten for 2012

Årsrapporten for 2012 indeholder væsentlig fejlinformation, da de skyldige renter til selskabets 1. prioritetshaver ikke var fuldstændige. Denne fejl påvirkede regnskabsposterne finansielle omkostninger samt anden gæld. Disse fejl er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2013. Korrektionen af de fundamentale fejl udgør en reduktion af årets resultat for 2012 med t.kr. 1.037, en reduktion af egenkapitalen pr. 31. december 2012 med t.kr. 1.037, mens balancesummen pr. 31. december 2012 er uændret.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af de forventede lejeindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.