

K/S Southampton High Street
Lautrupsgade 7, 3 . sal, 2100 København Ø

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 29 62 48 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2013.

Mette-Lise Vraa
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Southampton High Street.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2013

Bestyrelse

Henrik Simonsen
Formand

Johnny Tvede Nielsen

Brian Larsen

Komplementar

ApS Southampton High street
Komplementar

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Southampton High Street

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Southampton High Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 om usikkerhed omkring going concern. Ledelsen forventer at de igangværende forhandlinger med med 1. og 2. prioritetsgiver vil give et positivt udfald, således at selskabet kan opnå den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 3.710.070 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

København, den 18. marts 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Southampton High Street
Lautrupsgade 7, 3 . sal
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 62 48 60
Stiftet: 19. juni 2006
Hjemsted: københavn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Simonsen, Formand
Johnny Tvede Nielsen
Brian Larsen

Komplementar

ApS Southampton High street Komplementar

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Southampton High Street er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 finansiell post.

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.550.996	1.585
Andre eksterne omkostninger	-290.638	-403
Bruttoresultat	1.260.358	1.182
Resultat før finansielle poster	1.260.358	1.182
Andre finansielle indtægter	20.389	15
Andre finansielle omkostninger	-1.780.334	-1.562
4 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	275.859	279
Årets resultat	-223.728	-86
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-223.728	-86
Disponeret i alt	-223.728	-86

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>33.880.360</u>	<u>33.020</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.880.360</u>	<u>33.020</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.880.360</u>	<u>33.020</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	15.750	70
	Periodeafgrænsningsposter	<u>25.855</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.605</u>	<u>70</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.884</u>	<u>473</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>70.489</u>	<u>543</u>
	Aktiver i alt	<u>33.950.849</u>	<u>33.563</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
6	Stamkapital	12.000.000	12.000
7	Ikke indbetalt del af stamkapital	-2.955.000	-3.000
8	Overført resultat	-813.991	-590
	Egenkapital i alt	<u>8.231.009</u>	<u>8.410</u>
Gældsforpligtelser			
9	Prioritetslån	22.853.743	22.353
	ApS Southampton High Street Komplementar	134.899	135
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.988.642</u>	<u>22.488</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	82.188	71
	Gæld til pengeinstitutter	2.167.679	1.894
	Anden gæld	481.331	351
	Periodeafgrænsningsposter	0	349
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.731.198</u>	<u>2.665</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.719.840</u>	<u>25.153</u>
	Passiver i alt	<u>33.950.849</u>	<u>33.563</u>

10 Eventualposter

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Standing Order, 30 High Street, Southampton, Hampshire, SO14 2DF, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 20.07.2006 med overtagelse den 24.08.2006.

2. Usikkerhed om going concern

Der har efter regnskabsårets udløb været forhandlinger med selskabets 1. prioritetslångiver. Der er indgået aftale om, at overskydende likviditet fra driften i England vil blive anvendt til yderligere afdrag på 1. prioritetslånet. Banken har i forbindelse med aftalen afgivet en 12 måneders waiver periode for Loan To Value klausulen i låneaftalen. Aftalen er indgået på møde den 4. marts mellem 1. prioritetslångiver, selskabets engelske og danske administrator.

Aftalen betyder, at der ikke vil være likviditet til at servicere driften i Danmark, herunder 2. prioritetslånet. Der forhandles med selskabets 2. prioritetslångiver samt administrator om en langsigtet løsning på selskabets likviditetssituation.

Det forventes, at der findes en løsning så det nødvendige investorindskud kan holdes på et niveau, hvor investorerne har viljen og evnen til at foretage de nødvendige indbetalinger.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne forsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

Noter

3. Usikkerhed ved indregning eller måling Værdiansættelse af ejendommen

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 4,6 %. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten kunne påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrunden af en afkastprocent på 6 %, en nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på 7,4 mio. kr. og næsten fjerne egenkapitalen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån i GBP på 2.511.600 GBP samt et 2. prioritetslån på 237.372 GBP optaget i et dansk pengeinstitut.

1. Prioritetslånet har en fast rente på 6,17 % p.a. med udløb i 2018. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

2. Prioritetslånet i GBP er optaget med en fast rente på 6 % som vurderes at være markedsrenten på lån af denne type. Lånet er således indregnet til kurs 100.

4. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Urealiseret valutakursregulering	275.859	279
	<u>275.859</u>	<u>279</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	36.667.259	36.667
Kostpris 31. december	36.667.259	36.667
Regulering til dagsværdi 1. januar	-3.647.636	-4.516
Årets regulering til dagsværdi	860.737	869
Regulering til dagsværdi 31. december	-2.786.899	-3.647
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.880.360	33.020

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,6%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.831 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.231 t.kr. til 5.400 t.kr.

6. Stamkapital

Stamkapital 1. januar	12.000.000	12.000
	12.000.000	12.000

7. Ikke indbetalt del af stamkapital

Ikke indbetalt del af stamkapital 1. januar	-3.000.000	-3.000
Årets investorindskud	45.000	0
	-2.955.000	-3.000

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-590.263	-504
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-223.728</u>	<u>-86</u>
	<u>-813.991</u>	<u>-590</u>
9. Prioritetslån		
Bank of Ireland	<u>22.935.931</u>	<u>22.424</u>
	22.935.931	22.424
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-82.188</u>	<u>-71</u>
	<u>22.853.743</u>	<u>22.353</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>22.415.407</u>	<u>21.926.040</u>

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Tilsikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar: 33.880 t.kr.

restgæld på prioritetslån: 25.720 t.kr.