

**K/S Southampton High Street**  
**Store Kongensgade 110 A, 1. tv, 1264 København**

---

**Årsrapport for**  
**2013**

---

**CVR-nr. 29 62 48 60**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2014.

---

Christina Cederholm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2014

### **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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed omkring going concern". Ledelsen forventer, at 1. prioritetslångiver vil forlænge lånet uanset at der ikke foreligger en aftale omkring bruddet på Loan To Value klausulen samt, at der indgås en langsigtet aftale med 2. prioritetslångiver, 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 "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 14. maj 2014

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Southampton High Street  
Store Kongensgade 110 A, 1. tv  
1264 København

CVR-nr.: 29 62 48 60  
Stiftet: 19. juni 2006  
Hjemsted: københavn  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
8. 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  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## 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 og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til regnskabsårets gennemsnitlige kurs.

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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavance og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **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 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>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	1.508.015	1.550.996
Andre eksterne omkostninger	-233.429	-290.638
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.274.586</b>	<b>1.260.358</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-249.228	275.859
Andre finansielle indtægter	69.998	20.389
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.558.844	-1.780.334
<b>Årets resultat</b>	<b>-463.488</b>	<b>-223.728</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-463.488	-223.728
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-463.488</b>	<b>-223.728</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	33.091.345	33.880.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.091.345	33.880.360
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.091.345</b>	<b>33.880.360</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	15.750
	Periodeafgrænsningsposter	20.811	25.855
	Tilgodehavender i alt	20.811	41.605
	Likvide beholdninger	588.009	28.884
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>608.820</b>	<b>70.489</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.700.165</b>	<b>33.950.849</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Stamkapital	12.000.000	12.000.000
7	Ikke indbetalt del af stamkapital	-2.567.775	-2.955.000
8	Overført resultat	-1.277.479	-813.991
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.154.746</u></b>	<b><u>8.231.009</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.056.941	22.853.743
	Gæld til tilknyttede virksomheder	137.679	134.899
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.194.620</u>	<u>22.988.642</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	265.000	82.188
	Gæld til pengeinstitutter	2.119.800	2.167.679
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	449.511	0
	Anden gæld	516.488	481.331
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.350.799</u>	<u>2.731.198</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.545.419</u></b>	<b><u>25.719.840</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>33.700.165</u></b>	<b><u>33.950.849</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Standing Order, 30 High Street, Southampton, Hampshire, SO14 2DF, England.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik d. 4. marts 2013 en aftale med 1. prioritetslångiver om en 12 måneders waiver periode på den manglende opfyldelse af Loan To Value klausulen. Som led i aftalen bliver al overskydende likviditet fra driften i England anvendt til yderligere afdrag på 1. prioritetslånet.

Uanset at aftalen er udløbet uden en forlængelse, er det vores vurdering at 1. prioritetslångiver også fremadrettet vil undlade at gøre Loan To Value klausulen gældende, mod at tage al overskydende likviditet fra driften.

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 investeringsejendommen

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 administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes 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

Selskabet prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 2.511.600 GBP samt et 2. prioritetslån på 237.659 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 DKK 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. Øvrige finansielle omkostninger

	2013	2012
Renter, tilknyttede virksomheder	10.117	9.114
Andre renteomkostninger	1.548.727	1.771.220
	<b>1.558.844</b>	<b>1.780.334</b>

**Noter**

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>36.667.259</u>	<u>36.667.259</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>36.667.259</u></b>	<b><u>36.667.259</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-2.786.899	-3.647.636
Årets regulering til dagsværdi	<u>-789.015</u>	<u>860.737</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-3.575.914</u></b>	<b><u>-2.786.899</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>33.091.345</u></b>	<b><u>33.880.360</u></b>

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 3.232 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.155 t.kr. til 5.386 t.kr.

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>6. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>12.000.000</u></b>
<b>7. Ikke indbetalt del af stamkapital</b>		
Ikke indbetalt del af stamkapital primo	-2.955.000	-3.000.000
Årets indbetalte stamkapital	<u>387.225</u>	<u>45.000</u>

**Noter**

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
	<b><u>-2.567.775</u></b>	<b><u>-2.955.000</u></b>		
<b>8. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	-813.991	-590.263		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-463.488</u>	<u>-223.728</u>		
	<b><u>-1.277.479</u></b>	<b><u>-813.991</u></b>		
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2013</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2012</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>265.000</u>	<u>21.000.000</u>	<u>22.321.941</u>	<u>22.935.931</u>
	<b><u>265.000</u></b>	<b><u>21.000.000</u></b>	<b><u>22.321.941</u></b>	<b><u>22.935.931</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.322 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 33.091 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, har selskabet stillet virksomhedspant på den likvide beholdning, bestående af indeståender hos pengeinstitutter.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.