

K/S Southampton High Street
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 29 62 48 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Lars Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 5. maj 2016

Bestyrelse

Carsten Pedersen Rise
formand

Lars Jørgensen

Steen B. Iversen

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 note 3 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på ialt 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 5. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Southampton High Street
Virumgårdsvej 25
2830 Virum

CVR-nr.: 29 62 48 60
Stiftet: 22. juni 2006
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
10. regnskabsår

Bestyrelse

Carsten Pedersen Rise, formand
Lars Jørgensen
Steen B. Iversen

Komplementar

ApS Southampton High Street Komplementar

Revision

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
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 en gennemsnitlig årlig 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 kursavancer 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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	1.636.711	1.611.991
Andre eksterne omkostninger	-256.577	-224.125
Resultat før finansielle poster	1.380.134	1.387.866
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	742.778	719.673
Andre finansielle indtægter	46.730	109
Øvrige finansielle omkostninger	-1.599.928	-1.749.388
Årets resultat	569.714	358.260
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	569.714	358.260
Disponeret i alt	569.714	358.260

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>37.516.228</u>	<u>35.301.316</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.516.228</u>	<u>35.301.316</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.516.228</u>	<u>35.301.316</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>537.279</u>	<u>564.383</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>537.279</u>	<u>564.383</u>
	Aktiver i alt	<u>38.053.507</u>	<u>35.865.699</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Stamkapital	24.000.000	24.000.000
7	Ikke indbetalt del af stamkapital	-14.051.598	-14.205.150
8	Overført resultat	-349.504	-919.218
	Egenkapital i alt	<u>9.598.898</u>	<u>8.875.632</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	24.958.603	23.593.059
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.305.024	2.305.024
	ApS Southampton High Street Komplementar	144.293	140.755
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.407.920</u>	<u>26.038.838</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	105.000
	Modtagne forudbetalinger	401.081	377.401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.779	76.033
	Anden gæld	359.829	392.795
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.046.689</u>	<u>951.229</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.454.609</u>	<u>26.990.067</u>
	Passiver i alt	<u>38.053.507</u>	<u>35.865.699</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Usikkerhed om going concern

Der er ikke indgået ny aftale med 1. prioritetslångiver, som følge af den manglende opfyldelse af Loan To Value klausulen.

Uanset at der ikke er indgået en ny aftale, 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.

Det forventes at aftalen med 2. prioritetslångiver bevirker, at de 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 fortsætte 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 baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 4,5%. 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 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 8.9 mio. kr. og fjerne egenkapitalen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 2.490.600 GBP samt et 2. prioritetslån på 2.305.024 DKK.

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 2%. Lånet er således indregnet til kurs 100.

4. Værdiregulering af investeringsejendomme

Valutakursregulering, ejendom	2.214.912	719.673
Valutakursregulering, gæld	-1.472.134	0
	742.778	719.673

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	37.775.381	36.667.925
Kostpris ultimo	37.775.381	36.667.925
Regulering til dagsværdi primo	-1.366.609	-3.575.914
Årets regulering til dagsværdi	1.107.456	2.209.305
Regulering til dagsværdi ultimo	-259.153	-1.366.609
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.516.228	35.301.316
<p>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 forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,5%</p> <p>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.</p> <p>En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.731 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.599 t.kr. til 5.868 t.kr.</p>		
6. Stamkapital		
Stamkapital primo	24.000.000	12.000.000
Forøgelse af stamkapital	0	12.000.000
	24.000.000	24.000.000
7. Ikke indbetalt del af stamkapital		
Ikke indbetalt del af stamkapital primo	-14.207.348	-2.567.775
Forøgelse stamkapital, ikke indbetalt	0	-12.000.000
Årets indbetalte stamkapital	155.750	362.625
	-14.051.598	-14.205.150

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-919.218	-1.277.478
Årets overførte overskud eller underskud	<u>569.714</u>	<u>358.260</u>
	<u>-349.504</u>	<u>-919.218</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.063.603	23.698.059
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.000</u>	<u>-105.000</u>
	<u>24.958.603</u>	<u>23.593.059</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>24.538.000</u>	<u>23.812.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 37.516 t.kr.

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

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