

K/S Coventry, England

CVR-nr. 27471862

Jennysvej 5

9000 Aalborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Westphal

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Coventry, England
Jennysvej 5
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27471862
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Hansen, formand
Henrik Juel Nielsen
Dorthe Korsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Coventry, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.04.2016

Bestyrelse

Per Hansen
formand

Henrik Juel Nielsen

Dorthe Korsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Coventry, England

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Coventry, England for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 24. december 2003 og beliggende:

2/10 Trinity Street, Coventry, England.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 7 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.321 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 110 t.kr. Kursudviklingen i GBP har påvirket dagsværdien positivt med 1.776 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 30.086 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,26% p.a. (2014: 5,15% p.a.). Diskonteringsfaktoren er opgjort med udgangspunkt i renten på en 8-årige engelske statsobligationer tillagt et risikotillæg.

Dagsværdien af den fastforrentede bankgæld er i 2015 reguleret med 327 t.kr. Det akkumulerede kurstab af bankgælden, som følge af renteændring, udgør pr. 31. december 2015 i alt 4.328 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på gælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positivt i 2015. Dette er opgjort ud fra resultatopgørelsen og eliminering af valutakurs- og dagsværdireguleringer. Dog er det investorenes ordinære indbetalinger, der har dækket årets aftalte afdrag på lån. For 2016 budgetteres der ligeledes med et negativt likviditetsbidrag fra driften, men som sammen med investorenes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab kan dække årets afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat

Ledelsesberetning

ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked. Der henvises til note 3 for beskrivelse af de anvendte forudsætninger for værdiansættelsen

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.771.569	1.611.795
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(110.366)	3.864.152
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(327.087)	(834.676)
Andre eksterne omkostninger		(95.739)	(73.846)
Ejendomsomkostninger		<u>(164.797)</u>	<u>(149.640)</u>
Driftsresultat		1.073.580	4.417.785
Andre finansielle indtægter	1	381	92.112
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.395.442)</u>	<u>(2.548.110)</u>
Årets resultat		<u>(1.321.481)</u>	<u>1.961.787</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.321.481)</u>	<u>1.961.787</u>
		<u>(1.321.481)</u>	<u>1.961.787</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		30.085.786	30.196.152
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.085.786</u>	<u>30.196.152</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.085.786</u>	 <u>30.196.152</u>
 Andre tilgodehavender		260.599	295.449
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		8.854	71.633
Periodeafgrænsningsposter		41.109	38.080
Tilgodehavender		<u>310.562</u>	<u>405.162</u>
 Likvide beholdninger		 <u>210.495</u>	 <u>88.569</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>521.057</u>	 <u>493.731</u>
 Aktiver		 <u><u>30.606.843</u></u>	 <u><u>30.689.883</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.719.334	9.869.334
Overført overskud eller underskud		<u>(5.827.703)</u>	<u>(4.506.222)</u>
Egenkapital		<u>4.891.631</u>	<u>5.363.112</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.552.829	19.784.224
Bankgæld		3.697.723	4.090.220
Anden gæld		<u>136.882</u>	<u>133.226</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>24.387.434</u>	<u>24.007.670</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	548.115	500.005
Modtagne forudbetalinger fra kunder		419.322	388.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.775	254.235
Anden gæld		<u>275.566</u>	<u>176.440</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.327.778</u>	<u>1.319.101</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.715.212</u>	<u>25.326.771</u>
Passiver		<u>30.606.843</u>	<u>30.689.883</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.869.334	(4.506.222)	5.363.112
Kapitalforhøjelse	850.000	0	850.000
Årets resultat	0	(1.321.481)	(1.321.481)
Egenkapital ultimo	10.719.334	(5.827.703)	4.891.631

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	92.112
Valutakursreguleringer	381	0
	<u>381</u>	<u>92.112</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.358.143	1.390.332
Valutakursreguleringer	1.032.034	1.152.618
Øvrige finansielle omkostninger	5.265	5.160
	<u>2.395.442</u>	<u>2.548.110</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		29.827.658
Kostpris ultimo		<u>29.827.658</u>
Dagsværdireguleringer primo		368.494
Årets dagsværdireguleringer		(110.366)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>258.128</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>30.085.786</u>

Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en discounted cash flow værdiansættelsesmodel. Dagsværdireguleringen beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 7 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 8.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,26%, som er fastsat af ledelsen og afspejler markedets afkastkrav til ejendommen. Afkastkravet er opgjort med udgangspunkt i renten på en 8-årige engelske statsobligationer tillagt et risikotillæg.

Noter

En ændring i værdiansættelsen vil have indflydelse på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Et afkastkrav på 5,76 % vil medføre en dagsværdi på 27.474 t.kr., og en afkastsats på 4,76 % vil medføre en dagsværdi på 33.246 t.kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 1.900.000 kr., svarende til 19.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 10.719.334 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 er 8.280.666 kr.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	500.005	548.115	20.552.829	13.601.765
Bankgæld	0	0	3.697.723	0
Anden gæld	0	0	136.882	136.882
	500.005	548.115	24.387.434	13.738.647

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 30.086 t.kr.