

K/S New Somerfield

c/o FGA af 30.10.2012 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29217505

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S New Somerfield.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. januar 2014

I bestyrelsen:

Claus Hansen (formand)

Thomas Touborg

Allan Lillelund

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S New Somerfield

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S New Somerfield for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån er formelt opsagt den 6. december 2013 som følge af brudt lånebetingelse. Det er således for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om fornyet 1. prioritetsfinansiering. Ledelsen og administrator forhandler med West Bromwich Commercial Ltd. og forventer på baggrund heraf, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2014, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Ligeledes henvises til note 14 om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge andet skøn end det af ledelsen foretagne.

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

Virum, den 15. januar 2014

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard

Peter Krog Christoffersen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S New Somerfield c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29217505
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Komplementarselskabet New Somerfield ApS
Bestyrelse	Claus Hansen (formand) Thomas Touborg Allan Lillelund
Selskabsadm.	FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard Grønnevej 85 2830 Virum

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Brunswick Road, Buckley CH7 2EG, Flintshire, North Wales, England.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises til note 14 i årsregnskabet.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -48.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 813.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 861.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk -921. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 10.086.

Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslångiver West Bromwich Commercial Ltd. har 6. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet efter 1. prioritetslångiverens opfattelse har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi. Selskabet har ikke anerkendt, at långiver kan opsige lånet på det foreliggende grundlag. Ledelsen og administrator forhandler aktuelt med långiver om nye lånevilkår, der medfører en fortsat 1. prioritetsfinansiering på tilnærmelsesvis samme vilkår som det hidtidige lån. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2014. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de igangværende forhandlinger. Såfremt der ikke indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og 1. prioritetsfinansieringen dermed skal indfries, vil ejendommen formentligt blive tvangssolgt til realisationsværdi, der er lavere end den bogførte værdi.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S New Somerfield for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investerings ejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.863.596	1.912.425
Lejeindtægter i alt		1.863.596	1.912.425
Administrationsomkostninger	2	-207.088	-227.039
Resultat før finansielle poster m.v.		1.656.508	1.685.386
Finansielle indtægter	3	7.272	34.386
Finansielle omkostninger	4	-1.711.766	-1.798.881
Resultat før dagsværdiregulering		-47.986	-79.109
Værdireguleringer	5	-813.326	435
ÅRETS RESULTAT		-861.312	-78.674
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-861.312	-78.674
Til disposition		-861.312	-78.674

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	29.520.806	31.538.201
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>29.520.806</u>	<u>31.538.201</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>29.520.806</u>	<u>31.538.201</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	495.446	18.358
Tilgodehavender i alt		<u>495.446</u>	<u>18.358</u>
Likvide beholdninger		<u>209.718</u>	<u>591.664</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>705.164</u>	<u>610.022</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.225.970</u>	<u>32.148.223</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 20.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	10.413.594	9.024.702
Overført resultat	8	-11.334.796	-10.334.598
EGENKAPITAL I ALT		-921.202	-1.309.896
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	9	0	25.977.353
Prioritetsgæld, FS Finans	10	5.121.875	5.941.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.121.875	31.918.728
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	9	24.706.836	195.041
Prioritetsgæld, FS Finans	10	585.746	611.611
Anden gæld	11	300.863	290.598
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		431.852	442.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		26.025.297	1.539.391
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		31.147.172	33.458.119
PASSIVER I ALT		30.225.970	32.148.223
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets finansiering	13		
Værdiansættelse af ejendom	14		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.863.596	1.912.425
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Somerfield Stores Limited.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 210.000. Lejemålet løber indtil 2025.		
	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.605	111.302
Ejendomsadministrationshonorar	37.017	39.015
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.532	16.088
Honorar, forældelse	4.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Øvrige honorarer og diverse omkostninger	5.722	27.839
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	207.088	227.039
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	289	219
Renter, øvrige	386	0
Kursgevinst, valuta	6.597	34.167
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	7.272	34.386
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	1.283.331	1.325.829
Renter, prioritetsgæld, FS Finans	416.892	462.116
Renter, komplementarselskab	11.543	10.936
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.711.766	1.798.881
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.314.086	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-703.309	801.233
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	641.385	-111.037
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 9	562.684	-689.761
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-813.326	435
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	42.154.825	42.154.825
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	42.154.825	42.154.825
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.839.237	3.839.237
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-10.616.624	-11.417.857
Årets regulering, afkastrelateret	-1.314.086	0
Årets regulering, kursrelateret	-703.309	801.233
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-12.634.019	-10.616.624
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	29.520.806	31.538.201
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.309.693	3.453.592
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,00%	5,75%
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	12.097	0
Tilgodehavende moms, DK	15.075	14.225
West Bromwich cash sweep	468.274	0
Andre tilgodehavender	0	4.133
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	495.446	18.358
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 205.000, ultimo	20.500.000	20.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 90.247, primo	9.024.702	7.624.694
Ændring i året	1.388.892	1.400.008
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 104.136, ultimo	10.413.594	9.024.702
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	10.086.406	11.475.298
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.008.641	1.147.530
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.077.765	10.327.768
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	100.864	114.753
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-10.334.598	-10.150.924
Overført af årets resultat	-861.312	-78.674
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-138.886	-105.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-11.334.796	-10.334.598
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-921.202	-1.309.896
	<u> </u>	<u> </u>

Der er tilbagetaget 10 kommanditanparter fra en investor.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
9 Langfristede gældsforpligtelser, West Bromwich		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	27.004.618	27.266.107
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	2.769.980	2.689.618
Værdiregulering, primo	-1.093.713	-1.894.511
Årets værdiregulering, renterelateret	-641.385	111.037
Årets værdiregulering, kursrelateret	-562.684	689.761
Værdiregulering, ultimo	-2.297.782	-1.093.713
Dagsværdi, ultimo	24.706.836	26.172.394
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	2.769.980	2.866.009
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	25.977.353
Langfristet del i alt	0	25.977.353
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	24.706.836	195.041
10 Langfristede gældsforpligtelser, FS Finans		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.843.875	2.663.375
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.278.000	3.278.000
Langfristet del i alt	5.121.875	5.941.375
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	585.746	611.611

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning, Komplementarselskabet New Somerfield ApS	165.460	156.758
Skyldig moms, UK	92.138	93.968
Skyldige omkostninger	43.265	39.872
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	300.863	290.598
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 29.521 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 30.414. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 5.708.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

13 Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslångiver har den 6. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet efter 1. prioritetslångiverens opfattelse har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi. Selskabet har ikke anerkendt, at långiver kan opsig lånet på det foreliggende grundlag. Ledelsen og administrator forhandler aktuelt med West Bromwich Commercial Ltd. om nye lånevilkår, der medfører en fortsat 1. prioritetsfinansiering på tilnærmelsesvis samme vilkår som det hidtidige lån. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2014. Der er usikkerhed forbundet med resultatet af de igangværende forhandlinger. Såfremt der ikke indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og 1. prioritetsfinansieringen dermed skal indfries, vil ejendommen formentligt blive tvangssolgt til realisationsværdi, der er lavere end den bogførte værdi.

14 Værdiansættelse af ejendom

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 lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger. Der er naturligt forbundet en vis usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af afkastkravet. Således vil et afkastkrav på 0,5% højere end det i regnskabet skønnede påvirke resultat og egenkapital negativt med tkr. 2.279.