



JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189

Telefax 7023 0191

Jyske Bank 5012 1369677

CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer

Claus Hansen

Jens Weien Svendsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## K/S New Somerfield

c/o JWS Revision A/S  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

---

**CVR-nr. 29 21 75 05**

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(11. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17. 2016

Claus Hansen 

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	7
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S New Somerfield  
c/o JWS Revision A/S  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

---

**Regnskabsår** 1. januar 2015 - 31. december 2015

---

**Komplementar** Komplementarselskabet New Somerfield ApS

---

**Bestyrelse** Claus Hansen  
Thomas Touborg  
Thomas Elsgaard

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S New Somerfield.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### Fravalg af revision

Det er fortsat ledelsens opfattelse at selskabet opfylder kravene til fravalg af revision.

Hørsholm, den 8. februar 2016

**For Komplementarselskabet New Somerfield ApS**



\_\_\_\_\_  
Claus Hansen

**Bestyrelsen**



\_\_\_\_\_  
Claus Hansen

\_\_\_\_\_  
Thomas Touborg

\_\_\_\_\_  
Thomas Elsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S New Somerfield

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S New Somerfield for regnskabsåret 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

I overensstemmelse med revisorloven, skal vi oplyse, at vi ikke overholder kravet om uafhængighed.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 8. februar 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S New Somerfield for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, 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.

## Resultatopgørelsen

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England, bankgebyrer, omkostninger til revisor samt omkostninger til økonomisk rådgivning.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursavancer.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt valutakurstab.

### Skat

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

## Balancen

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

**Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015**

<b>Note</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	2.094.600	1.921.716
Administrationsomkostninger.....	331.567	619.196
1 Dagsværdiregulering ejendom.....	111.353	-4.306.057
Dagsværdiregulering gæld.....	59.668	-1.801.513
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.934.054</b>	<b>-4.805.050</b>
Finansielle indtægter.....	1.398	120.392
Finansielle omkostninger.....	1.675.874	1.740.689
<b>Årets resultat.....</b>	<b>259.578</b>	<b>-6.425.347</b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>25.326.103</u>	<u>25.214.750</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>25.326.103</u></b>	<b><u>25.214.750</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>507.391</u>	<u>60.681</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>507.391</u></b>	<b><u>60.681</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>77.536</u>	<u>288.752</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>584.927</u></b>	<b><u>349.433</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>25.911.030</u></b>	<b><u>25.564.183</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	17.670.661	12.356.258
Overført resultat.....	-18.291.497	-17.954.010
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-620.836</b>	<b>-5.597.752</b>
3		
Kreditinstitutter.....	25.326.103	30.393.985
Kortfristet del af langfristet gæld.....	25.326.103	26.089.816
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>4.304.169</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	25.326.103	26.089.816
Forudbetalt leje.....	489.582	460.685
Anden gæld.....	716.181	307.265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>26.531.866</b>	<b>26.857.766</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>26.531.866</b>	<b>31.161.935</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>25.911.030</b>	<b>25.564.183</b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	10.413.594	-11.334.796	-921.202
Årets indskud.....	1.942.664		1.942.664
Hensat til tab på investorindskud.....		-193.867	-193.867
Årets resultat.....		-6.425.347	-6.425.347
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>12.356.258</b>	<b>-17.954.010</b>	<b>-5.597.752</b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.356.258	-17.954.010	-5.597.752
Årets indskud.....	5.314.403		5.314.403
Hensat til tab på investorindskud.....		-597.065	-597.065
Årets resultat.....		259.578	259.578
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>17.670.661</b>	<b>-18.291.497</b>	<b>-620.836</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr.31.12.2015.....	42.154.826	42.154.826
Dagsværdireguleringer primo.....	-16.940.076	-12.634.019
Årets af- og nedskrivninger.....	111.353	-4.306.057
Dagsværdireguleringer pr.31.12.2015.....	-16.828.723	-16.940.076
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b>25.326.103</b>	<b>25.214.750</b>
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	8,00%	7,50%
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 176.707.....	17.670.661	12.356.258
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 220.000 kr.....	22.000.000	20.500.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	22.000.000	20.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-17.670.661	-12.356.258
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b>4.329.339</b>	<b>8.143.742</b>
Pr. anpart.....	43.293	81.437
Selskabets 1. prioritet er iflg. vedtægterne ikke omfattet af resthæftelsen med tkr. 15. 10 anparter ejes som egne anparter. Hæftelsen herved udgør tkr. 490.		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld, England.....	25.326.103	25.768.584
Nominel restgæld, Danmark.....	0	5.121.669
Værdireguleringer ultimo.....	0	-496.268
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b>25.326.103</b>	<b>30.393.985</b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.

#### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.326 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 25.326.