

**K/S New Somerfield**

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

---

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

---

**Årsrapport for 2016**

---

**(12. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15 / 5 2017

Claus Hansen

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	7
Balance pr. 31. december 2016 - 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 2016 - 31. december 2016

---

**Komplementar**     Komplementarselskabet New Somerfield ApS

---

**Bestyrelse**            Claus Hansen  
                              Allan Dalum  
                              Thomas Elsgaard

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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 3. maj 2017

### For Komplementarselskabet New Somerfield ApS

---

Claus Hansen

### Bestyrelsen

---

Claus Hansen

---

Allan Dalum

---

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 2016 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 3. maj 2017

### **JWS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S New Somerfield for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 60. Egenkapitalen pr. 31/12 2015 er uændret.

Årsregnskabet er herudover 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016**

<b>Note</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	1.857.188	2.094.600
Administrationsomkostninger.....	105.949	331.567
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>-4.429.968</u>	<u>111.353</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-2.678.729</b>	<b>1.874.386</b>
Finansielle indtægter.....	3.579.528	1.398
Finansielle omkostninger.....	<u>728.536</u>	<u>1.675.874</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>172.263</u></b>	<b><u>199.910</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
1 Investeringsejendomme.....	20.896.135	25.326.103
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>20.896.135</b>	<b>25.326.103</b>
Andre tilgodehavender.....	501.683	507.391
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>501.683</b>	<b>507.391</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>61.650</b>	<b>77.536</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>563.333</b>	<b>584.927</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>21.459.468</b>	<b>25.911.030</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	17.670.661	17.670.661
Overført resultat.....	-18.118.234	-18.291.497
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-447.573</b>	<b>-620.836</b>
3		
Kreditinstitutter.....	20.896.135	25.326.103
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.896.135	25.326.103
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.896.135	25.326.103
Forudbetalt leje.....	0	489.582
Anden gæld.....	1.010.906	716.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>21.907.041</b>	<b>26.531.866</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>21.907.041</b>	<b>26.531.866</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>21.459.468</b>	<b>25.911.030</b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.356.258	-17.894.342	-5.538.084
Årets indskud.....	5.314.403		5.314.403
Hensat til tab på investorindskud.....		-597.065	-597.065
Årets resultat.....		199.910	199.910
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>17.670.661</b>	<b>-18.291.497</b>	<b>-620.836</b>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	17.670.661	-18.291.497	-620.836
Årets indskud.....	0		0
Hensat til tab på investorindskud tbf.....		1.000	1.000
Årets resultat.....		172.263	172.263
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016.....</b>	<b>17.670.661</b>	<b>-18.118.234</b>	<b>-447.573</b>

## Noter

	2016	2015
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr.31.12.2016.....	42.154.826	42.154.826
Dagsværdireguleringer primo.....	-16.828.723	-12.634.019
Årets af- og nedskrivninger.....	-4.429.968	-4.194.704
Dagsværdireguleringer pr.31.12.2016.....	-21.258.691	-16.828.723
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2016.....</b>	<b>20.896.135</b>	<b>25.326.103</b>
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	8,50%	8,00%
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 176.707.....	17.670.661	17.670.661
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 235.000 kr.....	23.500.000	22.000.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	23.500.000	22.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-17.670.661	-17.670.661
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....</b>	<b>5.829.339</b>	<b>4.329.339</b>
Pr. anpart.....	58.293	43.293

Selskabets 1. prioritet er iflg. vedtægterne ikke omfattet af resthæftelsen med tkr. 3.000.  
10 anparter ejes som egne anparter. Hæftelsen herved udgør tkr. 583.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

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 20.896 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 20.896.