

K/S Lincoln, England

CVR-nr. 29 13 45 96

Arsregnskab 2014

Arsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28 14 2015

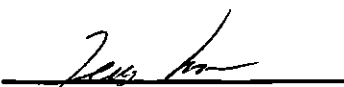


Dirigent

Arsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 28. april 2015



Jens Larsen
Formand

Hendrikus Veneman

Michael Hallengren

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2014	12
Balance pr. 31.12.2014	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Lincoln, England
Gyngemose Parkvej 6 A, 4. th.
2860 Søborg
CVR-nr. 29 13 45 96
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Jens Larsen (formand)
Hendrikus Veneman
Michael Hallengren

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Lincoln, England
CVR-nr. 29 13 43 75

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Lincoln, England.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Lincoln, England

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lincoln, England for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Kolding, den 28. april 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Pilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Weaver Road, North Hykeham, Lincoln, Lincolnshire, LN6 3QN, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 15.11.2005 med overtagelse den 14.12.2005.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev driftsmæssig som forventet for K/S Lincoln, England. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.482.511.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld en gevinst på kr. 2.216.843.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2014 udgør kr. 1.435.403. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resihæftelse på kr. 8.879.950.

Værdiansættelse af ejendommen

Der er indgået aftale med en ny lejer i 2014 efter tidligere lejers betalingsstandsning. Ejendommen er udlejet til SDI Fitness (Lincoln South West) Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 22.11.2036.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.970.906 omregnet til DKK pr. 31.12.2014.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 200.000 og en afkastfaktor på 6,37 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.624.963 samt et prioritetslån på DKK 2.456.854 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,92 % p.a. med udløb i 2016. 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.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2016. Anden langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2016.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af Investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisteme.

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.525.060	2.075.412
Driftsomkostninger		<u>(530.165)</u>	<u>(291.157)</u>
Driftresultat før finansielle poster		994.895	1.784.255
Finansielle indtægter		336	438
Finansielle omkostninger		<u>(1.729.563)</u>	<u>(1.560.048)</u>
Resultat før værdireguleringer		(734.332)	224.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	1.769.175	(632.000)
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	<u>447.668</u>	<u>1.481.614</u>
Årets resultat		<u><u>1.482.511</u></u>	<u><u>1.054.259</u></u>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2014
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	3	28.268.175	26.499.000
Materielle anlægsaktiver		28.268.175	26.499.000
Anlægsaktiver i alt		28.268.175	26.499.000
Tilgodehavende investorindskud		0	12.458
Andre tilgodehavender		496.725	1.341.747
Tilgodehavender		496.725	1.354.205
Likvide beholdninger		1.025.881	396.838
Omsætningsaktiver i alt		1.522.606	1.751.043
Aktiver i alt		29.790.781	28.250.043

Balance pr. 31.12.2014
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		20.470.000	23.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(8.879.950)	(11.902.017)
Overført over-/underskud		(10.154.647)	(14.167.158)
Egenkapital	4	1.435.403	(3.069.176)
Prioritetsgæld	5	26.543.078	25.384.421
Langfristede gældsforpligtelser		26.543.078	25.384.421
Kortfristet del af langfristet gæld	5	890.300	4.592.000
Anden gæld		922.000	857.727
Periodeafgrænsningsposter		0	485.070
Kortfristede gældsforpligtelser		1.812.300	5.934.797
Gældsforpligtelser		28.355.378	31.319.218
Passiver i alt		29.790.781	28.250.043
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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 lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,87%</u>	<u>6,37%</u>	<u>6,87%</u>
Værdi af ejendom i GBP	3.224.141	2.970.906	2.754.555
Værdi af ejendom i DKK	30.677.704	28.268.175	26.209.586
Egenkapital i DKK	<u>3.844.932</u>	<u>1.435.403</u>	<u>(623.185)</u>

Finansieringsforhold

I forbindelse med tidligere lejers betalingsstandsning og indgåelse af en lejekontrakt med en ny lejer, har selskabets 1. prioritetslångiver tilkendegivet, at låneaftalen efter deres opfattelse er misligholdt. Som konsekvens heraf har långiver krævet, at samtlige lejeindtægter fremadrettet tilgår långiver direkte. Selskabet har været i dialog med långiver omkring den fortsatte finansiering og forventer på baggrund heraf, at den nuværende finansiering kan bibeholdes frem til låneaftalens udløb i 2016.

Der foreligger endnu ikke en afklaring vedrørende selskabets finansieringsforhold efter det eksisterende 1. prioritetslåns udløb i 2016.

Noter

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.769.175	(632.000)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.567.602)	561.576
Urealiseret dagsværdiregulering, prioritetsgæld	2.015.270	900.038
	<u>2.216.843</u>	<u>829.614</u>

	<u>2014</u> kr.
3 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2014	42.545.932
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2014	<u>42.545.932</u>
Værdiregulering 01.01.2014	(16.046.932)
Valutakursregulering	1.769.175
Værdiregulering 31.12.2014	<u>(14.277.757)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>28.268.175</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>26.499.000</u>

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgøre kr. 42.545.932.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2014	23.000.000	(11.902.017)	(14.167.158)	(3.069.175)
Kapitalnedsettelse	(2.530.000)	0	2.530.000	0
Årets resultat	0	0	1.482.511	1.482.511
Årets indskud	0	3.022.067	0	3.022.067
Egenkapital 31.12.2014	20.470.000	(8.879.950)	(10.154.647)	1.436.403

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 89 anparter á kr. 230.000.

	2014 kr.	2013 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	99.775	119.020

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr	Dags- værdi kr.
Forfald 0-1 år	20.000	0	951,50	190.300	190.300
Forfald 0-1 år	0	700.000	100,00	700.000	700.000
Forfald 1-5 år	2.604.963	0	951,50	24.786.224	24.786.224
Forfald 1-5 år	0	1.756.854	100,00	1.756.854	1.756.854
Langfristet gæld 31.12.2014	2.624.963	2.456.854		27.433.378	27.433.378
Langfristet gæld 31.12.2013	2.639.963	4.414.000		27.961.150	29.976.421

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	2014 kr.	2013 kr.
Indestående pr. 31.12.2014	<u>837.554</u>	<u>396.838</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>28.268.175</u>	<u>26.499.000</u>
Nominel restgæld på lån	<u>27.433.378</u>	<u>27.961.150</u>

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2014.

8 Eventualforpligtigelser

Selskabets 1. prioritetslångiver har tilkendegivet, at der som følge af misligholdelse af låneaftalen skal opkræves ekstraordinære renter af selskabets 1. prioritetslån. Selskabet er ikke enig med långiver heri og har som følge heraf ikke anerkendt kravet fra långiver.