

K/S Montrose
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 29 84 79 08

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/5 2016



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 28. maj 2016

Jens Indahl
Formand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Montrose
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 29 84 79 08
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Jens Indahl (formand)

Komplementar

Montrose Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 56 03

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Montrose.

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.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 16 Broomfield Road, Montrose, DD10 8SZ, Skotland. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 30.10.2006 med overtagelse den 30.11.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Montrose. Årets resultat udviser et overskud på kr. 34.511.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 281.262.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. 1.575.596. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 2.679.851.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Tamaris (RAM) Limited på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 03.08.2034.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 1.575.188 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 79.695 og en afkastfaktor på 4,78 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold 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 1.089.500 samt et prioritetslån på DKK 3.135.000 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,94 % p.a. med udløb i 2024. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

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 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 2024. Anden finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og årlig forhandling om afvikling.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakur-sregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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 kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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.

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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		859.768	758.050
Driftsomkostninger		(185.528)	(236.147)
Driftresultat før finansielle poster		674.240	521.903
Finansielle indtægter	2	9.552	2.466
Finansielle omkostninger	3	(1.589.511)	(1.555.440)
Resultat før værdireguleringer		(905.719)	(1.031.071)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	940.230	938.024
Årets resultat		34.511	(93.047)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	15.928.141	14.987.911
Materielle anlægsaktiver		15.928.141	14.987.911
Anlægsaktiver i alt		15.928.141	14.987.911
Andre tilgodehavender		70.116	3.157
Tilgodehavender		70.116	3.157
Likvide beholdninger		97.662	111.391
Omsætningsaktiver i alt		167.778	114.548
Aktiver i alt		16.095.919	15.102.459

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		8.500.000	8.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(2.679.851)	(3.335.351)
Overført over-/underskud		(4.244.553)	(4.279.064)
Egenkapital	6	1.575.596	885.585
Prioritetsgæld	7	10.880.404	12.466.593
Langfristede gældsforpligtelser		10.880.404	12.466.593
Kortfristet del af langfristet gæld	7	3.271.511	399.908
Bankgæld		0	1.018.172
Anden gæld		368.409	332.202
Kortfristede gældsforpligtelser		3.639.920	1.750.282
Gældsforpligtelser		14.520.324	14.216.874
Passiver i alt		16.095.920	15.102.459
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

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>4,28%</u>	<u>4,78%</u>	<u>5,28%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.759.019	1.575.188	1.426.144
Værdi af ejendom i DKK	17.787.027	15.928.141	14.421.028
Egenkapital i DKK	<u>3.434.483</u>	<u>1.575.596</u>	<u>68.483</u>

2 Finansielle indtægter

Renter	128	90
Realiseret valutakursgevinst	9.424	2.376
	<u>9.552</u>	<u>2.466</u>

3 Finansielle omkostninger

Renter	(930.543)	(897.057)
Realiseret valutakurstab	0	(941)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(658.968)	(657.442)
	<u>(1.589.511)</u>	<u>(1.555.440)</u>

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	940.230	938.024
	940.230	938.024
5 Investeringsejendom		2015 kr.
Kostpris 01.01.2015		17.415.433
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31.12.2015		17.415.433
Værdiregulering 01.01.2015		(2.427.522)
Valutakursregulering		940.230
Værdiregulering 31.12.2015		(1.487.292)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		15.928.141
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		14.987.911

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	8.500.000	(3.335.351)	(4.279.064)	885.585
Årets resultat	0	0	34.511	34.511
Årets indskud	0	655.500	0	655.500
Egenkapital 31.12.2015	8.500.000	(2.679.851)	(4.244.553)	1.575.596

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 85.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>27</u>	<u>33</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	13.500	0	1.011,19	136.511
Forfald 0-1 år	0	3.135.000	100,00	3.135.000
Forfald 1-5 år	80.000	0	1.011,19	808.952
Forfald efter 5 år	996.000	0	1.011,19	10.071.452
Langfristet gæld 31.12.2015	1.089.500	3.135.000		14.151.915
Langfristet gæld 31.12.2014	1.100.000	2.400.000		12.866.500

Noter

8 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.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<u>72.228</u>	<u>47.003</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>15.928.141</u>	<u>14.987.911</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen

Jens Indahl Henning

Formand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2016 kl.: 23:40:50



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter