

K/S Stockport, UK
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100

CVR-nr. 10 11 46 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Stockport, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Bestyrelse


Michael Kaa Andersen
Formand



Kurt Petersen



Henrik Stagetorn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Stockport, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockport, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af investorindbetalinger til dækning af selskabets forpligtelser.

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.

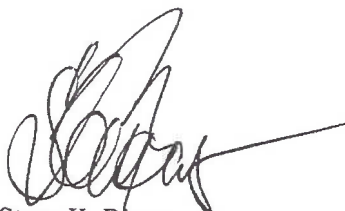
København, den 27. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34289816



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | K/S Stockport, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 |
| | CVR-nr.: 10 11 46 24 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Michael Kaa Andersen, Formand Kurt Petersen Henrik Stagetorn |
| Komplementar | ApS Komplementarselskabet Stockport, UK |
| Administrator | I/S EjendomsInvest |
| Revision | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,25% er dagsværdien for ejendommen 62 mio kr. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 3 mio.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.286 t.kr. mod 3.095 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.061 t.kr. mod 951 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Ejendommen har 1 lejer med lang lejekontrakt. Selskabets likviditet er under pres, som følge af store afdrag på langfristet gæld som kræver fortsat investorindbetalinger, indtil der formentlig i 2017 vil kunne opnåes højere lejeindtægt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|--------------|
| Lejeindtægter | 3.286.393 | 3.095 |
| 2 Driftsomkostninger | -70.784 | -29 |
| 3 Administrationsomkostninger | -313.367 | -293 |
| Resultat før finansielle poster | 2.902.242 | 2.773 |
| Finansielle omkostninger | -1.841.425 | -1.822 |
| Driftsresultat | 1.060.817 | 951 |
| 4 Værdiregulering investeringsejendom | 1.752.258 | 459 |
| Årets resultat | 2.813.075 | 1.410 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.813.075 | 1.410 |
| Disponeret i alt | 2.813.075 | 1.410 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 5 | Investeringsejendomme | <u>61.682.590</u> | <u>58.042</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>61.682.590</u> | <u>58.042</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>61.682.590</u> | <u>58.042</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>4.522</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>4.522</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>760.543</u> | <u>754</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>765.065</u> | <u>754</u> |
| | Aktiver i alt | <u>62.447.655</u> | <u>58.796</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Kontant andel af stamkapitalen | 25.454.248 | 25.454 |
| 7 | Overført resultat | -5.266.743 | -8.079 |
| | Egenkapital i alt | <u>20.187.505</u> | <u>17.375</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 36.801.002 | 39.083 |
| 8 | Gældsbreve | 1.400.363 | 0 |
| 8 | Gæld til komplementar | 108.376 | 94 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>38.309.741</u> | <u>39.177</u> |
| 8 | Kortfristet del af langfristet gæld | 2.831.000 | 1.427 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 514.762 | 386 |
| 9 | Anden gæld | 330.783 | 173 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 273.864 | 258 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.950.409</u> | <u>2.244</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>42.260.150</u> | <u>41.421</u> |
| | Passiver i alt | <u>62.447.655</u> | <u>58.796</u> |

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter**1. Usikkerhed om going concern**

Ejendommen har 1 lejer med lang lejekontrakt. Selskabets likviditet er under pres som følge af store afdrag på langfristet gæld, som kræver investorindbetalinger, indtil der formentlig i 2017 vil kunne opnåes højere lejeindtægt.

2. Driftsomkostninger

| | | |
|-----------------------------|---------------|-----------|
| Udenlandsk administrator | 40.448 | 29 |
| Udenlandsk konsulenthonorar | 30.336 | 0 |
| | <u>70.784</u> | <u>29</u> |

3. Administrationsomkostninger

| | | |
|--------------------------------|----------------|------------|
| Porto og gebyrer | 6.500 | 2 |
| Revisorhonorar | 32.500 | 33 |
| Revisorhonorar, rest sidste år | -4.000 | 0 |
| Udenlandsk revisorhonorar | 22.347 | 21 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.611 | 5 |
| Selskabsadministration | 249.394 | 229 |
| Rejseomkostninger | 3.015 | 3 |
| | <u>313.367</u> | <u>293</u> |

4. Værdiregulering investeringsejendom

| | | |
|--|------------------|------------|
| Kursregulering ejendom | 3.641.090 | 3.633 |
| Kursregulering gæld vedrørende investeringsejendomme | -1.888.832 | -3.174 |
| | <u>1.752.258</u> | <u>459</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 99.074.752 | 99.075 |
| Kostpris 31. december 2015 | 99.074.752 | 99.075 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | -41.033.252 | -44.666 |
| Omregning til valutakurs 31. december 2015 | 3.641.090 | 3.633 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | -37.392.162 | -41.033 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 61.682.590 | 58.042 |
| Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: | | |
| Afkastprocent | | 5,25 |
| 6. Kontant andel af stamkapitalen | | |
| Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således: | | |
| 100 kommanditanparter á DKK 254.542 | 25.454.248 | 25.126 |
| Årets investorindbetalinger | 0 | 328 |
| | <u>25.454.248</u> | <u>25.454</u> |
| Den hertil svarende stamkapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á DKK 655.000 | 65.500.000 | 65.500 |
| Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør | <u>201.875</u> | <u>173.744</u> |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | -8.079.818 | -9.489 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 2.813.075 | 1.410 |
| | <u>-5.266.743</u> | <u>-8.079</u> |

Noter

| | | | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2014</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.831.000 | 26.910.000 | 39.632.001 | 40.511 |
| Gældsbreve | 0 | 1.787.000 | 1.400.363 | 0 |
| Gæld til komplementar | <u>0</u> | <u>108.376</u> | <u>108.376</u> | <u>94</u> |
| | 2.831.000 | 28.805.376 | 41.140.740 | 40.605 |
| | | | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| 9. Anden gæld | | | | |
| Moms | | | 111.120 | 105 |
| Skyldige omkostninger | | | <u>219.663</u> | <u>68</u> |
| | | | 330.783 | 173 |

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.632 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 61.683 t.kr.

Endvidere har långiver transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stockport, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.