

I/S Stratford

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 10119413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentskabets
ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Oplysninger om interessentskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for I/S Stratford.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med interessentskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Ernest Schuster

Peter Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til Interessenterne i I/S Stratford

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Stratford for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 interessentskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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. Der er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 26. maj 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr: 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

OPLYSNINGER OM INTERESSENTSKABET

Virksomheden	I/S Stratford c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 10119413 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jesper Tullin (formand) Ernest Schuster Peter Tullin
Selskabsadm.	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR-nr: 27015476
Interesser	K/S Stratford I K/S Stratford II

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Interessentskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Leyton Road Industrial Estate, Thornham Grove, Leyton Road, Stratford, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Interessentskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 707.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 14.512.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 15.219.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Interessentskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 27.331.

Finansiering

Wells Fargo Bank N.A. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsregnskabet.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for I/S Stratford for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,5 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af interessentskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i interessentskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte investor personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

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 markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	1	2.516.000	2.284.410
Lejeindtægter i alt		2.516.000	2.284.410
Administrationsomkostninger	2	-125.091	-164.230
Resultat før finansielle poster m.v.		2.390.909	2.120.180
Finansielle indtægter	3	2.304	8.604
Finansielle omkostninger	4	-1.686.522	-1.725.637
Resultat før dagsværdiregulering		706.691	403.147
Værdireguleringer	5	14.511.911	-309.546
ÅRETS RESULTAT		15.218.602	93.601
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.218.602	93.601
		15.218.602	93.601

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	58.649.020	42.817.500
Materielle anlægsaktiver i alt		58.649.020	42.817.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT		58.649.020	42.817.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	702.548	677.717
Tilgodehavender i alt		702.548	677.717
Likvide beholdninger		428.906	459.467
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.131.454	1.137.184
AKTIVER I ALT		59.780.474	43.954.684

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskud/hævninger interessenter	8	-7.026.481	-7.026.481
Overført resultat	8	34.357.806	19.139.204
EGENKAPITAL I ALT		<u>27.331.325</u>	<u>12.112.723</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	24.614.022	23.294.413
Prioritetsgæld, BankNordik	10	0	7.100.000
Kassekredit, BankNordik	11	6.300.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.914.022</u>	<u>30.394.413</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	0	0
Prioritetsgæld, BankNordik	10	0	700.000
Kassekredit, BankNordik	11	794.887	0
Anden gæld	12	152.512	194.513
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		587.728	553.035
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.535.127</u>	<u>1.447.548</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>32.449.149</u>	<u>31.841.961</u>
PASSIVER I ALT		<u>59.780.474</u>	<u>43.954.684</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter	<u>2.516.000</u>	<u>2.284.410</u>
Lejeindtægter i alt	<u>2.516.000</u>	<u>2.284.410</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med London Borough of Newham.

Lejen udgør p.t. GBP 249.096 p.a. Lejeaftalen løber indtil april 2077.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	51.497	46.699
Revision, DK	17.000	19.000
Revisor, UK	20.413	17.439
Advokat, UK	25.017	44.984
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	0
Diverse omkostninger	7.945	36.108
Administrationsomkostninger i alt	<u>125.091</u>	<u>164.230</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	188	148
Renter, øvrige	2.116	1.968
Kursgevinst, valuta	0	6.488
Finansielle indtægter i alt	<u>2.304</u>	<u>8.604</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	1.358.696	1.240.691
Renter, prioritetsgæld/kassekredit, BankNordik	327.757	484.946
Kurstab, valuta	69	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.686.522</u>	<u>1.725.637</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	12.369.500	118.630
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.462.020	2.679.750
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	133.343	-1.650.036
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.452.952	-1.457.890
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	14.511.911	-309.546
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	27.702.388	27.702.388
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	27.702.388	27.702.388
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.370.000	2.370.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	15.115.112	12.316.732
Årets regulering, afkastrelateret	12.369.500	118.630
Årets regulering, kursrelateret	3.462.020	2.679.750
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	30.946.632	15.115.112
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	58.649.020	42.817.500
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.800.000	4.500.000
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	4,50%	5,25%
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Mellemregning, K/S Stratford I	531.266	511.751
Mellemregning, K/S Stratford II	140.952	137.752
Mellemregning med Stratford Komplementar ApS	30.330	28.214
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	702.548	677.717
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Indskud/hævninger, interessenter		
Indskud/hævninger interessenter, primo	-7.026.481	-7.647.754
Årets hævnning/indskud	0	621.273
	<hr/>	<hr/>
Indskud/hævninger interessenter, ultimo	-7.026.481	-7.026.481
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	19.139.204	19.045.603
Overført af årets resultat	15.218.602	93.601
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	34.357.806	19.139.204
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	27.331.325	12.112.723
	<hr/>	<hr/>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Wells Fargo Bank N.A., til optagelseskurs	23.888.713	23.888.713
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	2.115.000	2.115.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-594.300	-3.702.226
Årets værdiregulering, renterelateret	-133.343	1.650.036
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.452.952	1.457.890
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	725.309	-594.300
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	24.614.022	23.294.413
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	2.434.164	2.448.178
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.614.022	23.294.413
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	24.614.022	23.294.413
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Wells Fargo Bank N.A. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, BankNordik		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	3.400.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.700.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	7.100.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	700.000
	<hr/>	<hr/>
11 Kassekredit, BankNordik		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.200.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	794.887	0
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Skyldig moms, UK	122.918	115.662
Skyldige omkostninger	29.594	78.851
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	152.512	194.513
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 58.649 er stillet til sikkerhed for interessentskabets finansieringskilder, med en restgæld på t.dkk. 31.709.

Andre forpligtelser

Interessentskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.