

K/S Kings Lynn

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 10 15 12 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Kings Lynn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets 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 11. maj 2016

I bestyrelsen:

Claus Øbirk (formand)

Thomas Werner Jeppesen

Flemming Nøhr Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Kings Lynn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kings Lynn 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 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 vores revision 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 vurderingen 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på omtalen i note 1 om selskabets finansieringsforhold, hvoraf det fremgår, at selskabets ejendom i receivership er solgt i 2016. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2016 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsætte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 11. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kings Lynn c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR nr.: 10 15 12 60
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Kings Lynn Komplementar ApS
Bestyrelse	Claus Øbirk (formand) Thomas Werner Jeppesen Flemming Nøhr Christensen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Hamburg Way, Kings Lynn, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -455.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 3.334.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.790.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -7.146.

Usikkerhed om fremtidig finansiering

Med hensyn til usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ejendommen er solgt på auktion den 21. marts 2016.

Resultatfordeling

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Kings Lynn for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten 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 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 årsrapporten 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 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets 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 selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen på baggrund af vurderingsrapport fra ekstern uafhængig valuar.

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 nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten 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

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.225.239	1.114.023
Driftsomkostninger	3	-98.515	-78.747
Nettoleje		1.126.724	1.035.276
Administrationsomkostninger	4	-218.322	-283.177
Resultat før finansielle poster m.v.		908.402	752.099
Finansielle indtægter	5	56.319	89.640
Finansielle omkostninger	6	-1.419.954	-1.125.927
Resultat før dagsværdiregulering		-455.233	-284.188
Værdireguleringer	7	-3.334.314	-3.532.736
ÅRETS RESULTAT		-3.789.547	-3.816.924
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.789.547	-3.816.924
		-3.789.547	-3.816.924

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	8	11.123.090	10.847.100
Materielle anlægsaktiver i alt		11.123.090	10.847.100
ANLÆGSAKTIVER I ALT		11.123.090	10.847.100
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	11.618	26.136
Tilgodehavender i alt		11.618	26.136
Likvide beholdninger		440.430	424.748
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		452.048	450.884
AKTIVER I ALT		11.575.138	11.297.984

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	15.795.727	12.108.369
Overført resultat	10	-22.941.430	-18.340.664
EGENKAPITAL I ALT		-7.145.703	-6.232.295
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	11	0	13.187.780
Gældsbrief, Vektor Puljeinvest II ApS	11	590.528	590.528
Langfristede gældsforpligtelser i alt		590.528	13.778.308
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld Bank of Scotland	11	17.503.196	583.479
Kreditinstitut, Jyske Bank		0	2.414.362
Anden gæld	12	351.062	494.371
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		276.055	259.759
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.130.313	3.751.971
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.720.841	17.530.279
PASSIVER I ALT		11.575.138	11.297.984
Usikkerhed om fremtidig finansiering	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed om fremtidig finansiering

Som følge af den reducerede lejeindtægt fra ejendommen er selskabets 1. prioritetslån hos Bank of Scotland ikke serviceret i fuldt omfang. Bank of Scotland har på dette grundlag anset lånet for misligholdt og tog på dette grundlag ejendommen i receivership.

Selskabets ejendom er i marts 2016 tvangssolgt på auktion til en salgssum på GBP 1.100.000. Salgsprovenuet tilgår Bank of Scotland til nedbringelse af restgælden på 1. prioritetslånet. Det forventes derefter, at restgælden på 1. prioritetslånet eftergives.

Det forventes ligeledes, at der kan indgås aftale med de resterende långivere omkring eftergivelse af gældsposter, der ikke dækkes af investorernes resthæftelse.

Ledelse og administrator forventer således, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2016 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.180.732	1.072.199
Forsikring	44.507	41.824
Lejeindtægter i alt	1.225.239	1.114.023
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med SDI Fitness (Sports Direct International Plc). Lejen udgør p.t. GBP 117.000 p.a.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	44.507	41.824
Ejendomsvurdering og inspektion	23.556	9.163
Ejendomsadministrationshonorar	30.452	27.760
Driftsomkostninger i alt	98.515	78.747
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	92.951	92.318
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	18.146
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	7.711	10.685
Rejseomkostninger, inspektion	8.544	0
Omkostninger, ny lejeaftale	0	115.276
Omkostninger, Bank of Scotland	50.424	0
Diverse omkostninger	5.060	13.003
Administrationsomkostninger i alt	218.322	283.177

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	231	3.789
Renter, investorer	599	368
Kursgevinst, valuta	55.489	85.483
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	56.319	89.640
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	1.249.837	859.709
Renter, gældsbev, Vektor Puljeinvest II ApS	57.576	57.576
Renter, Jyske Bank	98.854	195.680
Renter, komplementarselskab	13.687	12.962
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.419.954	1.125.927
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-380.600	-2.730.289
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	656.590	678.870
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 11	558.473	-523.521
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-850.757	-957.796
Breakage cost, Bank of Scotland	-3.318.020	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-3.334.314	-3.532.736
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	26.880.401	26.880.401
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.538.689	2.538.689
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.033.301	-13.981.882
Årets regulering, afkastrelateret	-380.600	-2.730.289
Årets regulering, valutakursrelateret	656.590	678.870
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-15.757.311	-16.033.301
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo	11.123.090	10.847.100
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo, GBP	1.100.000	1.140.000
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	203
Tilgodehavende moms, DK	11.618	11.539
Forudbetalt rente, Gældsbev	0	14.394
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	11.618	26.136
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 130.000, primo	13.000.000	13.000.000
Ændring i året	2.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 158.000	15.800.000	13.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 121.084, primo	12.108.369	10.758.369
Ændring i året	3.687.358	1.350.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 157.957, ultimo	15.795.727	12.108.369
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.273	891.631
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	940	196.159
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.333	695.472
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	43	8.916
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 31.000, ultimo	3.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	682.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.418.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	31.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Scotland ("1. prioritetslångiver") og Vektor Puljeinvest II ApS ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital (Fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 130.000	13.000.000	13.000.000
Ændring i året	5.900.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 189.000, ultimo	18.900.000	13.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 121.084, primo	12.108.369	10.758.369
Ændring i året	3.687.358	1.350.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 157.957, ultimo	15.795.727	12.108.369
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.104.273	891.631
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	682.940	196.159
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.421.333	695.472
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	31.043	8.916
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.340.664	-14.226.740
Overført af årets resultat	-3.789.547	-3.816.924
Hensat til tab på egne anparter	-811.219	-297.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-22.941.430	-18.340.664
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-7.145.703	-6.232.295
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet har tilbagetaget 22 anparter, hvilket svarer til 22% af indskudskapitalen. Som følge heraf er værdien af resthæftelsen reduceret med 22% pr. 31.12.2015.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	14.216.786	14.703.199
Årets opbelåning	3.926.066	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	18.142.852	14.703.199
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	1.730.950	1.388.627
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-931.940	-2.413.257
Årets værdiregulering, renterelateret	-558.473	523.521
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	850.757	957.796
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-639.656	-931.940
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	17.503.196	13.771.259
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	1.730.950	1.447.321
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	10.440.305
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.747.475
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	13.187.780
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	17.503.196	583.479
	<hr/>	<hr/>
Gældbrevet til Vektor Puljeinvest II ApS er afdragsfrit indtil 2018, hvorefter lånet forfalder til fuld indfrielse.		
12 Anden gæld		
Mellemregning med Kings Lynn Komplementar ApS	196.182	185.800
Forudbetalt investorindskud	24.499	0
Skyldige renter	28.788	82.030
Skyldig moms, UK	62.207	105.946
Skyldige omkostninger	39.386	120.595
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	351.062	494.371
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 11.123 samt den ikke indbetalte andel af den oprindelige indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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