

K/S Sherborne

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

Årsrapport for 2015

(17. regnskabsår)

CVR nr. 24202496

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. marts 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	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 10. marts 2016

I bestyrelsen:

Finn Schiøtt Hansen (formand)

Simon Lodberg

Knud Erik Keller Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Sherborne

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sherborne for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 og aflæggelse 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hørsholm, den 10. marts 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sherborne c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 24202496 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Sherborne Komplementar ApS
Bestyrelse	Finn Schiøtt Hansen (formand) Simon Lodberg Knud Erik Keller Pedersen
Selskabsadm.	c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 1 tv 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen, beliggende Sainsbury Supermarket, South Street, Sherborne, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.451.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 5.786.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.335.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 46.925. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 37.315.

Finansiering

Wells Fargo Bank 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 årsrapporten.

Resultatfordeling

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Sherborne 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 artsopdelt 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 markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien 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 England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling 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 markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. marginal).

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	1	5.360.929	4.865.181
Lejeindtægter i alt		5.360.929	4.865.181
Administrationsomkostninger	2	-344.969	-335.711
Resultat før finansielle poster m.v.		5.015.960	4.529.470
Finansielle indtægter	3	11.717	488.331
Finansielle omkostninger	4	-3.576.750	-3.384.481
Resultat før dagsværdiregulering		1.450.927	1.633.320
Værdireguleringer	5	-5.785.776	4.536.349
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.334.849</u>	<u>6.169.669</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-4.334.849</u>	<u>6.169.669</u>
		<u>-4.334.849</u>	<u>6.169.669</u>

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	<u>111.230.900</u>	<u>114.180.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>111.230.900</u>	<u>114.180.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>111.230.900</u>	<u>114.180.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>17.167</u>	<u>19.109</u>
Tilgodehavender i alt		<u>17.167</u>	<u>19.109</u>
Likvide beholdninger		<u>309.955</u>	<u>289.247</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>327.122</u>	<u>308.356</u>
AKTIVER I ALT		<u>111.558.022</u>	<u>114.488.356</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 50.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	12.684.704	12.684.704
Overført resultat	8	34.239.883	38.574.732
EGENKAPITAL I ALT		<u>46.924.587</u>	<u>51.259.436</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	9	61.903.566	59.530.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>61.903.566</u>	<u>59.530.665</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	9	404.476	368.706
Kassekredit, BankNordik		462.480	1.616.751
Anden gæld	11	613.412	537.054
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.249.501	1.175.744
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.729.869</u>	<u>3.698.255</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>64.633.435</u>	<u>63.228.920</u>
PASSIVER I ALT		<u>111.558.022</u>	<u>114.488.356</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	5.360.929	4.865.181

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury Supermarkets Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 530.000 p.a. Lejemålet løber indtil 2034.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	137.341	136.923
Ejendomsadministrationshonorar	109.570	99.361
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.629	17.406
Advokat, UK	37.474	41.258
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	8.736	8.514
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	344.969	335.711

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	306	298
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	11.410	488.032
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	11.717	488.331
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	3.479.807	3.200.632
Renter, prioritetsgæld, BankNordik	0	125.517
Renter, kassekredit, BankNordik	90.609	52.141
Renter, komplementarselskab	6.334	6.191
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.576.750	3.384.481
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.515.000	7.694.148
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	6.565.900	7.146.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	900.633	-5.955.220
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-3.737.309	-3.823.229
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	0	-525.350
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-5.785.776	4.536.349
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	73.825.094	73.825.094
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	73.825.094	73.825.094
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.457.250	6.457.250
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	40.354.906	25.514.758
Årets regulering, afkastrelateret	-9.515.000	7.694.148
Årets regulering, kursrelateret	6.565.900	7.146.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	37.405.806	40.354.906
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	111.230.900	114.180.000
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	11.000.000	12.000.000
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	4,50%	4,15%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.167	17.285
Andre tilgodehavender	0	1.824
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	17.167	19.109
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.250.000, ultimo	50.000.000	50.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 317.118, ultimo	12.684.704	12.684.704
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	37.315.296	37.315.296
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	932.882	932.882
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	38.574.732	32.405.063
Overført af årets resultat	-4.334.849	6.169.669
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	34.239.883	38.574.732
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	46.924.587	51.259.436
	<hr/>	<hr/>

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 80. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 2. prioritetslångiver, BankNordik A/S, er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	Antal <hr/> Anparter	Hæftelse <hr/> pr. anpart	Hæftelse <hr/> i alt
2014	4	20.000	<hr/> 80.000
I alt			<hr/> 80.000

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	56.322.746	56.750.751
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.099.250	5.138.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	3.148.620	-6.629.829
Årets værdiregulering, renterelateret	-900.633	5.955.220
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.737.309	3.823.229
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	5.985.296	3.148.620
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	62.308.042	59.899.371
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	6.161.853	6.295.257
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	59.982.304	57.841.752
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.921.262	1.688.913
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	61.903.566	59.530.665
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	404.476	368.706
	<hr/>	<hr/>

Wells Fargo Bank 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 dkk	2014 dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, BankNordik		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	-525.350
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	0	525.350
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Restgæld i GBP udgør i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Sherborne Komplementar ApS	210.677	205.905
Skyldig moms, UK	262.100	246.629
Skyldige omkostninger	140.635	53.215
Skyldige renter	0	31.305
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	613.412	537.054
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 111.231 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 62.771. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 462.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet 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.