

K/S Enderby

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

Årsrapport for 2015

(17. regnskabsår)

CVR nr. 24203077

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. februar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Noter	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

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

København, den 3. februar 2016

I bestyrelsen:

Michael Schøtt (formand)

Ernest Schuster

Jan Aarestrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kommanditisterne i K/S Enderby

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Enderby 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 som 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 kontroller, der er relevante 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 14 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med målingen af de med investeringsejendommen forbundne forpligtelser. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Hørsholm, den 3. februar 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 24203077
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Enderby Komplementar ApS

Bestyrelse Michael Schøtt (formand)
Ernest Schuster
Jan Aarestrup

Selskabsadm. Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision JWS Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12, 1.t.v.
2970 Hørsholm
CVR-nr.: 27015476

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Enderby 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 markedsforholdene 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.

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	2.032.467	1.818.054
Lejeindtægter i alt		2.032.467	1.818.054
Administrationsomkostninger	2	-255.744	-247.991
Resultat før finansielle poster m.v.		1.776.723	1.570.063
Finansielle indtægter	3	32.620	100.093
Finansielle omkostninger	4	-1.647.398	-1.570.014
Resultat før dagsværdiregulering		161.945	100.142
Værdireguleringer	5	2.517.884	-880.499
ÅRETS RESULTAT		2.679.829	-780.357
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.679.829	-780.357
		2.679.829	-780.357

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	36.402.838	32.636.876
Materielle anlægsaktiver i alt		36.402.838	32.636.876
ANLÆGSAKTIVER I ALT		36.402.838	32.636.876
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	117.168	37.302
Tilgodehavender i alt		117.168	37.302
Likvide beholdninger		627.941	662.467
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		745.109	699.769
AKTIVER I ALT		37.147.947	33.336.645

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

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.620.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	11.211.841	10.611.840
Overført resultat	8	-2.164.396	-4.844.225
EGENKAPITAL I ALT		9.047.445	5.767.615
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	9	24.629.845	23.783.776
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	1.560.000	1.950.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		26.189.845	25.733.776
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	9	337.063	317.167
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	390.000	390.000
Anden gæld	11	718.058	690.031
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		465.536	438.056
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.910.657	1.835.254
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		28.100.502	27.569.030
PASSIVER I ALT		37.147.947	33.336.645
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets væsentligste hovedaktivitet	13		
Usikkerhed ved indregning og måling	14		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.032.467	1.818.054
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med Blaby District Council.		
Lejen udgør p.t. GBP 199.500 årligt. Lejemålet løber indtil 2077.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	137.341	136.923
Ejendomsadministrationshonorar	41.244	37.401
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.439
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	16.800	14.700
Diverse omkostninger	8.727	9.279
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	255.744	247.991
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	266	198
Renter, investorer	477	26
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	31.876	99.869
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	32.620	100.093
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.490.479	1.387.164
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	149.990	176.078
Renter, komplementarselskab	6.929	6.772
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.647.398	1.570.014
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.148.840	2.042.592
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.617.122	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.538.730	-1.593.164
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	290.652	-1.329.927
	<u>2.517.884</u>	<u>-880.499</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.368.033	34.368.033
	<u>34.368.033</u>	<u>34.368.033</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.046.460	3.046.460
	<u>3.046.460</u>	<u>3.046.460</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.731.157	-3.773.749
Årets regulering, afkastrelateret	1.617.122	0
Årets regulering, kursrelateret	2.148.840	2.042.592
	<u>2.148.840</u>	<u>2.042.592</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	2.034.805	-1.731.157
	<u>2.034.805</u>	<u>-1.731.157</u>
Dagsværdi, ultimo	36.402.838	32.636.876
	<u>36.402.838</u>	<u>32.636.876</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.600.000	3.430.045
	<u>3.600.000</u>	<u>3.430.045</u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,25%	5,50%
	<u>5,25%</u>	<u>5,50%</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorindbetalinger	100.000	20.187
Moms, DK	17.168	17.115
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	117.168	37.302
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 72.222, primo	26.000.000	26.000.000
Ændring i året	1.620.000	0
	<hr/>	<hr/>
360 kommanditanparter á kr. 76.722, ultimo	27.620.000	26.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 29.477, primo	10.611.840	9.961.840
Ændring i året	600.001	650.000
	<hr/>	<hr/>
360 kommanditanparter á kr. 31.144, ultimo	11.211.841	10.611.840
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	16.408.159	15.388.160
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	45.578	42.745
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.844.225	-4.063.868
Overført af årets resultat	2.679.829	-780.357
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-2.164.396	-4.844.225
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	9.047.445	5.767.615
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	24.073.141	24.455.254
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.100.000	2.133.333
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-354.311	-3.277.402
Årets værdiregulering, renterelateret	-290.652	1.329.927
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.538.730	1.593.164
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	893.767	-354.311
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	24.966.908	24.100.943
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.469.062	2.532.942
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.281.592	22.515.110
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.348.253	1.268.666
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	24.629.845	23.783.776
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	337.063	317.167
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	390.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.560.000	1.560.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.560.000	1.950.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	390.000	390.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Enderby Komplementar ApS	230.458	225.245
Skyldige renter	349.570	334.157
Skyldig moms, UK	98.343	92.538
Skyldige omkostninger	39.687	38.091
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	718.058	690.031
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 36.403 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 26.917. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen samt livsforsikringer er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på 1.950 t.dkk.

Likvider til en bogført værdi på t.dkk 10 er stillet til sikkerhed for LMN Finance Ltd.

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.

13 Selskabets væsentligste hovedaktivitet

Kommanditselskabets væsentligste hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen Enderby Road Industrial Estate, Whetstone, Leicestershire i England. Som led i ovenstående kan kommanditselskabet foretage kapitalplacering i værdipapirer samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse med hovedformålet.

14 Usikkerhed ved indregning og måling

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi, som beregnes med udgangspunkt i forskellen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden, begge incl. margin. Der udøves skøn, forbundet med nogen usikkerhed, ved fastsættelse af margin i markedsrenten. Den beregnede dagsværdikurs kan således afvige fra en eventuel faktisk indfrielseskurs.