

K/S Biggin Street, Dover
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 25 09 53 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5-2016.



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	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Biggin Street, Dover.

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.

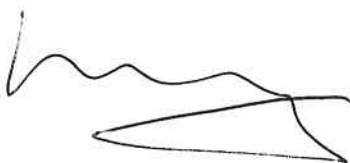
København Ø, den 2. maj 2016

Bestyrelse



Michael Kaa Andersen

Henriette Blix



Kristian Lützu

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Biggin Street, Dover

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Biggin Street, Dover 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 modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af fortsat investorbetalinger.

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 2. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 28 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Biggin Street, Dover c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 25 09 53 08
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen Henriette Blix Kristian Lützau
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Biggin Street, Dover
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet 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 8,75 % er dagsværdien for ejendommen 29,3 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 3,0 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdiregulering udgør kr. 523.192 mod kr. 343.000 sidste år, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udgør kr. 2.003.822 mod kr. 739.000 sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering på ejendommen.

Ejendommen har to lejere med lange lejekontrakter. Selskabets likviditet er under pres som følge af reduktion af kreditter, og kræver fortsat investorindbetalinger.

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 investeringsejendom	2.642.626	2.360
2 Driftsomkostninger	-7.963	-24
3 Administrationsomkostninger	-285.134	-213
Resultat før finansielle poster	2.349.529	2.123
4 Andre finansielle indtægter	32.636	87
5 Andre finansielle omkostninger	-1.858.973	-1.867
Driftsresultat	523.192	343
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.480.630	396
Årets resultat	2.003.822	739
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.003.822	739
Disponeret i alt	2.003.822	739

Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	29.324.510	26.641
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.324.510</u>	<u>26.641</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.324.510</u>	<u>26.641</u>
Omsætningsaktiver			
8	Andre tilgodehavender	170.506	526
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>23</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>170.506</u>	<u>549</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.623.726</u>	<u>902</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.794.232</u>	<u>1.451</u>
	Aktiver i alt	<u>31.118.742</u>	<u>28.092</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
9	Kontant andel af stamkapitalen	20.983.000	19.372
10	Overført resultat	-15.061.648	-17.065
	Egenkapital i alt	<u>5.921.352</u>	<u>2.307</u>
Gældsforpligtelser			
11	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.087.903	4.636
11	Gæld til pengeinstitutter	19.060.681	18.390
	ApS Komplementarselskabet Biggin Street, Dover	119.752	117
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.268.336</u>	<u>23.143</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.074.000	1.911
12	Anden gæld	426.920	258
	Periodeafgrænsningsposter	428.134	473
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.929.054</u>	<u>2.642</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.197.390</u>	<u>25.785</u>
	Passiver i alt	<u>31.118.742</u>	<u>28.092</u>
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Eventualposter		

Noter**1. Usikkerhed om going concern**

Ejendommen har to lejere med lange lejekontrakter. Selskabets likviditet er under pres som følge af reduktion af kreditter, og kræver fortsat investorindbetalinger.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Driftsomkostninger		
Udenlandsk administrator	<u>7.963</u>	<u>24</u>
	<u>7.963</u>	<u>24</u>
3. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	141.217	137
Konsulenthonorarer	5.500	4
Revisorhonorar	30.142	30
Udenlandsk revisorhonorar	41.538	21
Advokat	2.920	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.611	5
Bestyrelseshonorar	10.000	10
Finansieringshonorar	15.000	0
Diverse administrationsudgifter	<u>35.206</u>	<u>6</u>
	<u>285.134</u>	<u>213</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	1	0
Renteindtægter i øvrigt	0	3
Renter investorindskud	31.931	84
Gebyr indtægter investorindskud	700	0
Skattefrie renter	4	0
	<u>32.636</u>	<u>87</u>
5. Andre finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet LSREF	1.377.947	1.453
Renter 2. Prioritet LMN	286.217	359
Renter, pengeinstitutter	2.602	0
Renter, komplementar	4.640	9
Bankomkostninger/gebyrer	3.194	3
Valutakurs reguleringer	184.373	43
	<u>1.858.973</u>	<u>1.867</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Kursregulering ejendom	2.682.510	1.667
Kursregulering gæld i ejendom	-1.201.880	-1.271
	<u>1.480.630</u>	<u>396</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	47.211.600	47.211
Kostpris 31. december 2015	<u>47.211.600</u>	<u>47.211</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-20.569.600	-22.237
Årets regulering til dagsværdi	1.011.190	0
Årets valutakursregulering	<u>1.671.320</u>	<u>1.667</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-17.887.090</u>	<u>-20.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>29.324.510</u>	<u>26.641</u>
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		8,75
8. Andre tilgodehavender		
Investor tilgodehavender	150.000	526
Andre tilgodehavender	<u>20.506</u>	<u>0</u>
	<u>170.506</u>	<u>526</u>
9. Kontant andel af stamkapitalen		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á DKK 196.372	19.372.000	17.608
Årets investorindbetalinger	<u>1.611.000</u>	<u>1.764</u>
	<u>20.983.000</u>	<u>19.372</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á DKK 370.000	<u>37.000.000</u>	<u>37.000</u>
Egne kommanditanparter i stk.	<u>10</u>	<u>10</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>59.214</u>	<u>23</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-17.065.470	-17.804		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.003.822</u>	<u>739</u>		
	<u>-15.061.648</u>	<u>-17.065</u>		
11. 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 kreditinstitutter i øvrigt	774.000	0	3.861.903	4.636
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.300.000</u>	<u>15.160.000</u>	<u>20.360.681</u>	<u>20.301</u>
	<u>2.074.000</u>	<u>15.160.000</u>	<u>24.222.584</u>	<u>24.937</u>
12. Anden gæld				
Moms			176.569	77
Skyldige omkostninger			59.667	181
Fælles omkostningsregnskab			<u>190.684</u>	<u>0</u>
			<u>426.920</u>	<u>258</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 24.223 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.325 t.kr.				
14. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.				

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Biggin Street, Dover 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.

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 finansiell 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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.