

K/S Maidstone

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

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

CVR nr. 25801008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. februar 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 Maidstone.

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 4. februar 2016

I bestyrelsen:

David Fredrik Wall (formand)

Anders Schnack

Flemming Weber

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Maidstone

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maidstone 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, 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 13 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.

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 4. februar 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 25801008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Maidstone Komplementar ApS

Bestyrelse David Fredrik Wall (formand)
Anders Schnack
Flemming Weber

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 17/19 Week Street, Maidstone, Kent, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 410.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 898.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.309.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 6.651. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 16.640.

Finansiering

Global Talasa S.L. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets passiver henvises til note 13 i årsrapporten.

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 Maidstone 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.

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 nominal 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 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.274.626	2.055.565
Lejeindtægter i alt		2.274.626	2.055.565
Administrationsomkostninger	2	-242.998	-228.752
Resultat før finansielle poster m.v.		2.031.628	1.826.813
Finansielle indtægter	3	91.270	127.096
Finansielle omkostninger	4	-1.712.586	-1.642.514
Resultat før dagsværdiregulering		410.312	311.395
Værdireguleringer	5	898.428	-1.111.132
ÅRETS RESULTAT		<u>1.308.740</u>	<u>-799.737</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.308.740</u>	<u>-799.737</u>
		<u>1.308.740</u>	<u>-799.737</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	34.380.461	32.391.487
Materielle anlægsaktiver i alt		34.380.461	32.391.487
ANLÆGSAKTIVER I ALT		34.380.461	32.391.487
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	70.395	49.356
Tilgodehavende leje		43.634	41.058
Tilgodehavender i alt		114.029	90.414
Likvide beholdninger		74.690	252.098
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		188.719	342.512
AKTIVER I ALT		34.569.180	32.733.999

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. 30.600.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	13.959.976	13.409.975
Overført resultat		<u>-7.308.618</u>	<u>-8.617.358</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.651.358</u>	<u>4.792.617</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	9	24.713.132	24.214.657
Prioritetsgæld, BankNordik	10	<u>1.600.000</u>	<u>2.100.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.313.132</u>	<u>26.314.657</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	9	492.659	434.160
Prioritetsgæld, BankNordik	10	500.000	600.000
Anden gæld	11	<u>612.031</u>	<u>592.565</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.604.690</u>	<u>1.626.725</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.917.822</u>	<u>27.941.382</u>
PASSIVER I ALT		<u>34.569.180</u>	<u>32.733.999</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter	<u>2.274.626</u>	<u>2.055.565</u>
Lejeindtægter i alt	<u>2.274.626</u>	<u>2.055.565</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Arcadia Group plc.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 225.000. Lejemålet løber indtil marts 2035.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	99.823	99.519
Ejendomsadministrationshonorar	46.515	42.182
Revision, DK	17.000	17.000
Advokat, DK	0	700
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Advokat, UK	18.679	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Livsforsikringspræmie	16.800	14.700
Rådgivning lejeforhold	0	14.134
Diverse omkostninger	<u>9.549</u>	<u>7.862</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>242.998</u>	<u>228.752</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	165	157
Renter, investorer	1.099	389
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	90.005	126.549
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	91.270	127.096
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	1.511.325	1.392.306
Renter, prioritetsgæld, BankNordik	195.300	244.382
Renter, komplementarselskab	5.961	5.826
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.712.586	1.642.514
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-40.486	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.029.460	2.027.234
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	496.750	-1.477.160
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.587.296	-1.661.206
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	898.428	-1.111.132
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	42.308.777	42.308.777
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	42.308.777	42.308.777
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.614.393	3.614.393
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.917.290	-11.944.524
Årets regulering, afkastrelateret	-40.486	0
Årets regulering, kursrelateret	2.029.460	2.027.234
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-7.928.316	-9.917.290
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	34.380.461	32.391.487
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.400.000	3.404.255
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,25%	6,25%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	55.136	26.729
Tilgodehavende moms, DK	12.478	15.365
Tilgodehavende moms, UK	2.781	5.438
Andre tilgodehavender	0	1.824
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	70.395	49.356
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 725.000, primo	29.000.000	29.000.000
Ændring i året	1.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 765.000, ultimo	30.600.000	29.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 335.249, primo	13.409.975	12.709.979
Ændring i året	550.001	699.996
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 348.999, ultimo	13.959.976	13.409.975
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	16.640.024	15.590.025
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	416.001	389.751
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-8.617.358	-7.817.621
Overført af årets resultat	1.308.740	-799.737
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-7.308.618	-8.617.358
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	6.651.358	4.792.617
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	25.674.064	26.207.636
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.195.546	2.241.175
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.558.819	-4.697.185
Årets værdiregulering, renterelateret	-496.750	1.477.160
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.587.296	1.661.206
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-468.273	-1.558.819
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	25.205.791	24.648.817
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.492.686	2.590.522
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.385.295	22.163.228
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.327.837	2.051.429
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	24.713.132	24.214.657
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	492.659	434.160
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, BankNordik		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.600.000	2.100.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.600.000	2.100.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	500.000	600.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Maidstone Komplementar ApS	198.261	193.786
Skyldige renter	309.805	297.575
Skyldige omkostninger	103.965	101.204
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	612.031	592.565
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 34.380 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 27.306 Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen samt livsforsikringer er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 2.100.

Indestående, t.dkk 32, på sikringskonti er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

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.

13 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 indfrielsekurs.