

K/S Yarmouth
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

CVR-nr. 26 81 82 30

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14 / 4 2016

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Yarmouth c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Yarmouth ApS
Bestyrelse	Søren Møllerup Lindeneg Helle Glaston Lomholt Henrik Mikkelsen
Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
Revisor	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S Yarmouth.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 10. marts 2016

For komplementaren
Komplementarselskabet Yarmouth ApS

Lars Hesseldahl

I bestyrelsen:

Søren Møllerup Lindeneg

Helle Glaston Lomholt

Henrik Mikkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Yarmouth

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Yarmouth for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

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.

Supplerende oplysning om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 7 om usikkerhed ved indregning og måling. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering af ejendommen og er således enige med ledelsen i det foretagne skøn.

Hørsholm, den 10. marts 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR.nr. 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende 115 Regent Road/Denne Street 1-3, Norfolk, Great Yarmouth, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

BHS kæden er solgt til et joint venture primo 2015. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere i hvilken retning de nye ejere vil drive kæden. Der er dog på nuværende tidspunkt meddelt, at de enkelte BHS butikker skal optimeres og evt. fremlejes.

Ovenstående giver naturligvis nogen usikkerhed ved vurdering af ejendommen, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation.

Ledelsen har valgt ikke at nedskrive ejendommen yderligere, idet en afkastrente på 7,3% modsvarer den indregnede værdi. Den skønnede afkastrente for ejendommen udgør iflg. ledelsen mellem 7,25 - 7,5%.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret. Afvigelser hertil skyldes kursudviklingen.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 715, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsregnskabet.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Yarmouth for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, 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.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England, revisor og livsforsikringer m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på bygninger med 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	2.157.757	1.959.134
Administrationsomkostninger.....	165.664	156.598
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>147.941</u>	<u>147.941</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.844.152	1.654.595
Finansielle indtægter.....	71.801	69.158
Finansielle omkostninger.....	<u>2.631.432</u>	<u>2.540.351</u>
Årets resultat.....	<u>-715.479</u>	<u>-816.598</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	31.12.2015	31.12.2014	
2	Investeringsejendomme.....	27.912.354	28.060.295
	Anlægsaktiver i alt	27.912.354	28.060.295
	Tilgodehavende leje.....	143.869	135.300
3	Andre tilgodehavender.....	221.267	439.464
	Tilgodehavender i alt	365.136	574.764
	Likvide beholdninger	228.866	190.512
	Omsætningsaktiver i alt	594.002	765.276
	Aktiver i alt.....	28.506.356	28.825.571

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
4 Indbetalt virksomhedskapital.....	16.060.028	16.015.045
Overført resultat.....	-8.130.959	-7.195.002
Egenkapital i alt	<u>7.929.069</u>	<u>8.820.043</u>
5 Kreditinstitutter.....	20.261.404	19.675.593
Kortfristet del af langfristet gæld.....	745.712	659.888
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.515.692</u>	<u>19.015.705</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	745.712	659.888
Anden gæld.....	315.883	329.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.061.595</u>	<u>989.823</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.577.287</u>	<u>20.005.528</u>
Passiver i alt.....	<u>28.506.356</u>	<u>28.825.571</u>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
7 Usikkerhed ved indregning og måling		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	15.970.062	-6.378.404	9.591.658
Årets indskud.....	44.983		44.983
Årets resultat.....		-816.598	-816.598
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	16.015.045	-7.195.002	8.820.043
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	16.015.045	-7.195.002	8.820.043
Årets indskud.....	44.983		44.983
Årets resultat.....		-715.479	-715.479
Hensat til tab på investorindskud.....		-220.478	-220.478
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	16.060.028	-8.130.959	7.929.069

Noter

	2015	2014
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivning ejendom.....	147.941	147.941
Af- og nedskrivninger i alt.....	147.941	147.941
2 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	40.031.037	40.031.037
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....	40.031.037	40.031.037
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	11.970.742	11.822.801
Årets af- og nedskrivninger.....	147.941	147.941
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2015.....	12.118.683	11.970.742
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....	27.912.354	28.060.295
3 Andre tilgodehavender		
Af andre tilgodehavender forfalder t.dkk 375 efter mere end 1 år.		
4 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 160.600.....	16.060.028	16.015.045
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 217.000 kr.....	21.700.000	21.700.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	21.700.000	21.700.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-16.060.028	-16.015.045
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....	5.639.972	5.684.955
Pr. anpart.....	56.400	56.850

Noter

	2015	2014
5 Kreditinstitutter		
Nominel restgæld, England £ 2.025.486.....	20.481.509	19.932.384
Låneomkostninger til amortisering.....	-220.105	-256.791
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....	20.261.404	19.675.593

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 16.250 efter mere end fem år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 27.912 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med nominel restgæld på t.dkk 20.482.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

BHS kæden er solgt til et joint venture primo 2015. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere i hvilken retning de nye ejere vil drive kæden. Der er dog på nuværende tidspunkt meddelt, at de enkelte BHS butikker skal optimeres og evt. fremlejes.

Ovenstående giver naturligvis nogen usikkerhed ved vurdering af ejendommen, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation.

Ledelsen har valgt ikke at nedskrive ejendommen yderligere, idet en afkastrente på 7,3% modsvarer den indregnede værdi. Den skønnede afkastrente for ejendommen udgør iflg. ledelsen mellem 7,25 - 7,5%.