martinsen
Rådgivning & Revision

K/S Ipswich

Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 26 85 31 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

Christina Cederholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet
	Selskabsoplysninger
4	Selskabsoplysninger
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015
5	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Ipswich.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. februar 2016

Bestyrelse

Jacob Søgaard Larsen formand	Michael Hansen	Hans Erik Fischer

Komplementar

ApS Ipswich Komplementar

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Ipswich

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ipswich 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 påtegning på årsregnskabet

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 tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendom på i alt 58.923 TDKK. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

København, den 15. februar 2016

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ipswich	
	Virumgårdsvej 25	
	2830 Virum	
	CVR-nr.:	26 85 31 33
	Stiftet:	23. oktober 2002
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
		14. regnskabsår
Bestyrelse	Jacob Søgaard Larsen, formand	
	Michael Hansen	
	Hans Erik Fischer	
Komplementar	ApS Ipswich Komplementar	
Revision	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Øster Allé 42	
	2100 København Ø	
	Telefon:	35 38 48 88
	www.martinsen.dk	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ipswich 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 finansiel 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 samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015	2014
	Lejeindtægter	3.724.958	3.256.935
	Andre eksterne omkostninger	-350.143	-214.397
	Bruttoresultat	**3.374.815**	**3.042.538**
3	Værdiregulering af investeringsejendomme	5.987.224	853.632
	Andre finansielle indtægter	83.706	49.659
	Øvrige finansielle omkostninger	-2.351.100	-2.224.058
	Årets resultat	**7.094.645**	**1.721.771**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	7.094.645	1.721.771
	Disponeret i alt	**7.094.645**	**1.721.771**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	58.923.000	50.656.576
	Materielle anlægsaktiver i alt	58.923.000	50.656.576
	Anlægsaktiver i alt	**58.923.000**	**50.656.576**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	7.685
	Tilgodehavender i alt	0	7.685
	Likvide beholdninger	1.634.408	1.269.495
	Omsætningsaktiver i alt	**1.634.408**	**1.277.180**
	Aktiver i alt	**60.557.408**	**51.933.756**

Balance 31. december

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
5	Stamkapital	21.500.000	21.500.000
6	Ikke indbetalt stamkapital	-17.325.706	-17.505.706
7	Overført resultat	16.625.401	9.530.756
	Egenkapital i alt	**20.799.695**	**13.525.050**
	Gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	36.884.355	35.797.655
	Gæld til ApS Ipswich Komplementar	147.082	149.372
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.031.437	35.947.027
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.158.900	1.057.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.664	37.964
	Anden gæld	141.885	148.144
	Periodeafgrænsningsposter	1.382.827	1.218.571
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.726.276	2.461.679
	Gældsforpligtelser i alt	**39.757.713**	**38.408.706**
	Passiver i alt	**60.557.408**	**51.933.756**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Chancery Road (Russel Road), IP1 2BE Ipswich, Suffolk, England, som er erhvervet ved aftale af 20/12 2002 og driftsmæssigt overtaget 31/1 2003.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 6,65 %. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

	2015	2014
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering som følge af rent review	5.088.077	0
Valutakursregulering af langfristet gæld	-2.279.200	-2.340.687
Valutakursregulering af investeringsejendom	3.178.347	3.194.319
	5.987.224	**853.632**

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	53.966.000	53.966.000
	Kostpris ultimo	**53.966.000**	**53.966.000**
	Regulering til dagsværdi primo	-3.309.424	-6.503.743
	Årets regulering til dagsværdi ultimo	5.088.077	0
	Omregning til valutakurs	3.178.347	3.194.319
	Regulering til dagsværdi ultimo	**4.957.000**	**-3.309.424**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**58.923.000**	**50.656.576**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	6,65

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.120 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.800 t.kr. til 16.680 t.kr.

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
5.	**Stamkapital**		
	Stamkapital primo	21.500.000	21.500.000
		21.500.000	**21.500.000**
6.	**Ikke indbetalt stamkapital**		
	Ikke indbetalt stamkapital primo	-17.505.706	-17.505.706
	Årets indbetalinger fra kommanditister	180.000	0
		-17.325.706	**-17.505.706**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	9.530.756	7.808.985
	Årets overførte overskud eller underskud	7.094.645	1.721.771
		16.625.401	**9.530.756**
8.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	38.043.255	36.854.655
	Heraf forfalder inden for 1 år	-1.158.900	-1.057.000
		36.884.355	**35.797.655**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	32.358.000	30.863.000

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.043 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 58.923 t.kr.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.