

K/S Lilyhill Street

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 27962785

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-04-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K/S Lilyhill Street

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Lilyhill Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23-03-2016

Bestyrelse

Anders Skibdal
Formand

Hans-Martin Friis Møller

Hans Christian Jelstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementar og kommanditister i K/S Lilyhill Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lilyhill Street for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets 1. prioritetsfinansiering bibeholdes.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der kan indgås en længere sigtet aftale om ejendommens fortsatte finansiering med 1. prioritetslångiver.

På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

K/S Lilyhill Street

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 23-03-2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

K/S Lilyhill Street

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Lilyhill Street c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	27962785
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Anders Skibdal, Formand Hans-Martin Friis Møller Hans Christian Jelstrup
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Parkland Regency 130, Lilyhill Street, Whitefield, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet for K/S Lilyhill Street, når der ses bort for værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld. Årets resultat udviser et underskud på 588 t.kr. I resultatet er indregnet et tab på 490 t.kr. vedrørende værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 er positiv med 899 t.kr.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Four Season No. 11 Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til 2035.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.471.180 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt og en afkastfaktor på 5,50 % efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejeaftalen indeholder en minimum lejestigning på 2 % gennem hele lejeperioden. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt, men der er økonomiske udfordringer for lejeren i presset plejehjemsoperatør marked.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Værdiansættelse af realkreditgæld/prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på nominel 4.836.500 £ og gæld i DKK på 9.864.905 DKK

Prioritetslånet i £ har en fast rente på 6,12% med udløb i 2024. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi er der taget udgangspunkt i, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en lavere rente.

Usikkerhed ved indregning og måling

Henvises til usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommen.

Herudover er der ikke i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2024 samt et lån i danske kr. med en variabel rente.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Valutaforhold

Til reduktion af valutakursrisiko på udenlandsk investeringsejendom er der optaget prioritetslån i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

K/S Lilyhill Street

Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer i 2016 et driftsresultat på niveau med 2015. Der henvises til note 1 omkring finansieringsforhold.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Lilyhill Street for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.765.169	3.367.349
Andre eksterne omkostninger		-338.736	-311.544
Bruttoresultat		3.426.433	3.055.805
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.503.888	3.938.626
Dagsværdireguleringer af gæld	4	-2.993.698	-4.516.457
Driftsresultat		2.936.623	2.477.974
Finansielle indtægter	5	179.015	177.145
Finansielle omkostninger	6	-3.703.547	-3.520.678
Resultat før skat		-587.909	-865.559
Årets resultat		-587.909	-865.559
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-587.909	-865.559
		-587.909	-865.559

K/S Lilyhill Street

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	65.435.924	62.932.036
Materielle anlægsaktiver		65.435.924	62.932.036
Anlægsaktiver		65.435.924	62.932.036
Andre tilgodehavender		1.329.045	1.319.486
Tilgodehavender		1.329.045	1.319.486
Likvide beholdninger		1.447.926	1.065.948
Omsætningsaktiver		2.776.971	2.385.434
Aktiver		68.212.895	65.317.470

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	26.445.092	25.570.092
Overført resultat		-25.546.050	-24.870.641
Egenkapital		899.042	699.451
Gæld til realkreditinstitutter	10	65.679.201	63.122.788
Langfristede gældsforpligtelser		65.679.201	63.122.788
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		442.001	407.430
Anden gæld	11	894.957	802.351
Periodeafgrænsningsposter	12	297.694	285.450
Kortfristede gældsforpligtelser		1.634.652	1.495.231
Gældsforpligtelser		67.313.853	64.618.019
Passiver		68.212.895	65.317.470
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Andre noteoplysninger	14		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.471.180 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 376.380 £ og et afkast på 5,50% efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

Lejen stiger årligt med RPI(engelsk prisindeks), dog minimum 2,0% og maksimum 4% p.a. Dette i henhold til aftale indgået med Four Seasons No.11 Ltd. Lejeaftalen er uopsigelig og løber til 2035.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejerkontrakt, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

LÅNEAFTALE MED 1. PRIORITET

Selskabet har endnu ikke fået tilsagn fra 1. prioritetslångiver om forlængelse af tillæg til eksisterende låneaftale. Efter tidligere aftale er selskabet årligt forpligtiget til at deponere likviditet, som omtalt i note 13. Det forventes, at tillæg til låneaftale forlænges med yderligere 3 år.

2. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,00%	-0,5	7.118.298	71.979.516	7.442.635
5,50%	0	6.471.180	65.435.924	899.042
6,00%	0,5	5.931.915	59.982.930	-4.553.951
			31.12.2015	31.12.2014

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering ejendom	-1.443.998	0
Værdiregulering ejendom, valutakurs	3.947.886	3.938.626
	2.503.888	3.938.626

4. Dagsværdireguleringer af gæld

Værdiregulering realkreditlån	-55.997	-1.547.529
Valutakursregulering realkreditlån	-2.937.701	-2.968.928
	-2.993.698	-4.516.457

5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	179.015	177.145
	179.015	177.145

6. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	3.703.547	3.520.678
	3.703.547	3.520.678

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	78.491.050	78.491.050
Kostpris ultimo	78.491.050	78.491.050
Dagsværdireguleringer primo	-15.559.014	-19.497.640
Ændring som følge af valutakursregulering	3.947.886	3.938.626
Årets reguleringer	-1.443.998	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-13.055.126	-15.559.014
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.435.924	62.932.036
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	1.329.045	1.319.486
	1.329.045	1.319.486

9. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	37.000.000	-11.429.908	-24.870.641	699.451
Årets resultat			-587.909	-587.909
Årets opkrævet indskud		875.000		875.000
Tab på tvangsindløste anparter			-87.500	-87.500
Egenkapital ultimo	37.000.000	-10.554.908	-25.546.050	899.042

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 370 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 106 kr. (114 kr. sidste år), såfremt opkrævet indskud er betalt. Tilgodehavende indskud udgør ultimo 2014: 1.319.486 kr.

10. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK	Nom. £ gæld i DKK	Dagsværdi i DKK
Forfald indenfor 1 år, £ lån	38.000		384.252	442.001
Forfald mellem 1 og 5 år, £ lån	258.000		2.608.870	3.000.956
Forfald mellem 1 og 5 år, DKK lån		4.252.178		4.252.178
Forfald efter 5 år, £ lån	4.540.500		45.913.082	52.813.339
Forfald efter 5 år, DKK lån		5.612.727		5.612.727
	4.836.500	9.864.905	48.906.204	66.121.201

	31.12.2015	31.12.2014
11. Anden gæld		
Lilyhill Street Komplementar ApS	180.903	171.166
Skyldige renter	623.554	591.381
Skyldige omkostninger	90.500	39.804
	894.957	802.351

Noter

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	297.694	285.450
	<u>297.694</u>	<u>285.450</u>

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Selskabet er ud fra nuværende og forventet fremtidig aftale med 1. prioritetsbank forpligtiget til at deponere yderligere 344 t.kr. i 2016 og 422 t.kr. i 2017, som en del af et forventet tillæg til låneaftale.

Deponeringskonto i forbindelse med indgået aftale til fordel for 1. prioritetslångiver udgør ultimo: 291 t.kr. og er opført under likvide beholdninger.

Til sikkerhed for 2. prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i dansk bank.

14. Andre noteoplysninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.