

K/S Ridley Court

Hjemstedsadresse: Parallelvej 17., 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nummer 28 28 02 70

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017

Michael Frantz Marshall
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ridley Court c/o ProcuraGroup Parallelvej 14 2800 Kgs. Lyngby Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Komplementar	Ridley Court Komplementar ApS Parallelvej 14 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Michael Frantz Marshall, formand Torben Nielsen Jan Glerup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	19. november 2004
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme ud fra en på forhånd aftalt profil.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalberedskab

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for førtidig opsigelse af selskabets lån, renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at låneaftaler kan refinansieres samt at investorindbetalinger foretages i henhold til aftale.

Den aktuelle finanskriser indebærer, at der er forøget risiko knyttet til de finansielle virksomheders kreditgivning.

Selskabet har i 2013 opnået ny ekstern finansiering, og det er ledelsens vurdering at selskabet vil være i stand til at honorere de løbende ydelser.

På den baggrund er det ledelsens skøn, at betingelserne for fortsat drift er/bliver opfyldt og har derfor aflagt årsrapport efter principper for fortsat drift.

Indregning af ejendom

Selskabet indregner sin ejendom til dagsværdi. Der er naturligt forbundet usikkerhed ved fastsættelsen af kravet til afkastrenten ved handel med ejendomme. Afkastrenten er skønnet

Ved anvendelse af en afkastbaseretmodel knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Ridley Court.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2017

Bestyrelse

Michael Frantz Marshall
formand

Torben Nielsen

Jan Glerup

Komplementar:
Ridley Court Komplementar ApS

Michael Frantz Marshall, direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Ridley Court:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ridley Court for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, på at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern jf. note 1. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 5. maj 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Ridley Court for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Lejeindtægt er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. I stedet beskattes selskabsdeltagerne af deres andel af årets resultat. Som følge heraf indregnes der ikke skat i årsrapporten.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Lejeindtægter	754.255	807.233
Andre eksterne omkostninger	152.803	163.085
Bruttoresultat	601.452	644.148
2 Værdireguleringer investeringsejendomme	-1.427.936	2.363.972
Resultat før finansielle poster	-826.484	3.008.120
3 Finansielle indtægter	7.718	13.994
4 Finansielle omkostninger	1.120.050	1.101.310
Årets resultat	-1.938.816	1.920.804
Resultatdisponering:		
Overført af årets resultat	-1.938.816	1.920.804
Disponeret	-1.938.816	1.920.804

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5		
Investeringsejendomme	8.134.145	9.562.081
Materielle anlægsaktiver	8.134.145	9.562.081
Anlægsaktiver	8.134.145	9.562.081
Andre tilgodehavender	506.078	613.224
Periodeafgrænsningsposter	0	35.260
Tilgodehavender	506.078	648.484
Likvide beholdninger	321.116	460.022
Omsætningsaktiver	827.194	1.108.506
Aktiver i alt	8.961.339	10.670.587

Balance 31. december

Passiver

	2016	2015
	<u> </u>	<u> </u>
Virksomhedskapital	17.600.000	15.600.000
Ikke indbetalt del af virksomhedskapital	-3.870.066	-2.528.866
Overført resultat	-22.147.680	-20.208.864
6 Egenkapital	<u>-8.417.746</u>	<u>-7.137.730</u>
7 Anden langfristet gæld	<u>16.471.219</u>	<u>16.722.267</u>
Langfristet gæld	<u>16.471.219</u>	<u>16.722.267</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	197.605	354.670
Anden gæld (kortfristet)	286.470	278.611
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser	423.791	452.769
Kortfristet gæld	<u>907.866</u>	<u>1.086.050</u>
Gæld i alt	<u>17.379.085</u>	<u>17.808.317</u>
Passiver i alt	<u>8.961.339</u>	<u>10.670.587</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalberedskab

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for førtidig opsigelse af selskabets lån, renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at låneaftaler kan refinansieres samt at investorindbetalinger foretages i henhold til aftale.

Den aktuelle finanskriser indebærer, at der er forøget risiko knyttet til de finansielle virksomheders kreditgivning.

Selskabet har i 2013 opnået ny ekstern finansiering, og det er ledelsens vurdering at selskabet vil være i stand til at honorere de løbende ydelser.

På den baggrund er det ledelsens skøn, at betingelserne for fortsat drift er/bliver opfyldt og har derfor aflagt årsrapport efter principper for fortsat drift.

Indregning af ejendom

Selskabet indregner sin ejendom til dagsværdi. Der er naturligt forbundet usikkerhed ved fastsættelsen af kravet til afkastrenten ved handel med ejendomme. Afkastrenten er skønnet

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Dagsværdiregulering		
Dagsværdiregulering, ejendom	-76.919	1.912.416
Urealiseret valutakursregulering ejendom	-1.351.017	451.556
	<u>-1.427.936</u>	<u>2.363.972</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
3	Finansielle indtægter	
	7.686	13.454
	32	540
	7.718	13.994
4	Finansielle omkostninger	
	1.050.318	1.059.360
	29.100	30.490
	40.632	11.460
	1.120.050	1.101.310
5	Investeringsejendom	
	31 Groat Market, Newcastle, upon tyne, England:	
	24.618.258	24.618.258
	0	0
	0	0
	24.618.258	24.618.258
	-15.056.177	-17.420.149
	-1.351.017	451.556
	-76.919	1.912.416
	-16.484.113	-15.056.177
	8.134.145	9.562.081

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital	Virksomheds kapital	Ikke indbetalt del af virksom- hedskapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	15.600.000	-2.528.866	-20.208.864
Forhøjelse af stamkapital	2.000.000	-2.000.000	0
Årets resultat	0	0	-1.938.816
Årets indskud	0	658.800	0
Egenkapital 31. december	17.600.000	-3.870.066	-22.147.680

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 16 anparter a kr. 1.100.000.

	2016	2015
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	241.879	158.054

7 Anden gæld		
Forfald indenfor 1 år	197.605	354.670
Forfald 1 - 5 år	746.449	793.097
Forfald efter 5 år	15.724.770	15.929.170
	16.668.824	17.076.937

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom. Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom kr.	8.134.145	9.562.081
Nominel restgæld på lån	16.668.824	17.076.937