

K/S Ridley Court

Hjemstedsadresse: Kigkurren 8D 1., Islands Brygge, 2300 København S

CVR-nummer 28 28 02 70

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

Michael Frantz Marshall
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Ridley Court c/o ProcuraGroup Kigkurren 8D 1., Islands Brygge 2300 København S Hjemstedskommune: København
Komplementar	Ridley Court Komplementar ApS Kigkurren 8D 1., Islands Brygge 2300 København S
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 formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme ud fra en på forhånd aftalt profil.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

Bestyrelse

Michael Frantz Marshall
formand

Torben Nielsen

Jan Glerup

Komplementar:
Ridley Court Komplementar ApS

Michael Frantz Marshall, direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommandisterne i K/S Ridley Court:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ridley Court for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende 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 anvendt 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 vor 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 det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen og på oplysningerne i ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning eller måling samt note 1. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

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.

Helsingør, den 25. maj 2016
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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 måles til dagsværdi fastsat op baggrund af markedsf forholdene på balance dagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår. Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen

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.

Gæld

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Lejeindtægter	807.233	734.117
Andre eksterne omkostninger	163.085	166.345
Bruttoresultat	644.148	567.772
2 Værdireguleringer investeringsejendomme	2.363.972	98.109
Resultat før finansielle poster	3.008.120	665.881
3 Finansielle indtægter	13.994	6.579
4 Finansielle omkostninger	1.101.310	1.143.435
Årets resultat	1.920.804	-470.975
Resultatdisponering:		
Overført af årets resultat	1.920.804	-470.975
Disponeret	1.920.804	-470.975

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5		
Investeringsejendomme	9.562.081	7.198.109
Materielle anlægsaktiver	9.562.081	7.198.109
Anlægsaktiver	9.562.081	7.198.109
Andre tilgodehavender	613.224	898.720
Periodeafgrænsningsposter	35.260	6.268
Tilgodehavender	648.484	904.988
Likvide beholdninger	460.022	344.312
Omsætningsaktiver	1.108.506	1.249.300
Aktiver i alt	10.670.587	8.447.409

Balance 31. december

Passiver

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
Virksomhedskapital	15.600.000	13.600.000
Ikke indbetalt del af virksomhedskapital	-2.528.866	-1.212.882
Overført resultat	-20.208.864	-22.129.668
6 Egenkapital	<u>-7.137.730</u>	<u>-9.742.550</u>
7 Anden langfristet gæld	<u>16.722.267</u>	<u>17.076.936</u>
Langfristet gæld	<u>16.722.267</u>	<u>17.076.936</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	354.670	292.028
Anden gæld (kortfristet)	278.611	377.339
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser	452.769	443.656
Kortfristet gæld	<u>1.086.050</u>	<u>1.113.023</u>
Gæld i alt	<u>17.808.317</u>	<u>18.189.959</u>
Passiver i alt	<u>10.670.587</u>	<u>8.447.409</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

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>2015</u>	<u>2014</u>
2 Dagsværdiregulering		
Dagsværdiregulering, ejendom	1.912.416	-375.914
Urealiseret valutakursregulering ejendom	451.556	474.023
	<u>2.363.972</u>	<u>98.109</u>

Noter til årsrapporten

	2015	2014
3	Finansielle indtægter	
	13.454	4.165
	540	2.414
	<u>13.994</u>	<u>6.579</u>
4	Finansielle omkostninger	
	1.059.360	1.067.856
	30.490	72.998
	11.460	2.581
	<u>1.101.310</u>	<u>1.143.435</u>
5	Investeringsejendom	
	31 Groat Market, Newcastle, upon tyne, England:	
	24.618.258	24.618.258
	0	0
	0	0
	<u>24.618.258</u>	<u>24.618.258</u>
	-17.420.149	-17.518.258
	451.556	474.023
	1.912.416	-375.914
	<u>-15.056.177</u>	<u>-17.420.149</u>
	<u>9.562.081</u>	<u>7.198.109</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital		Ikke indbetalt del af virksom- hedskapital	Overført resultat
		Virksomheds kapital		
	Egenkapital 1. januar	13.600.000	-1.212.882	-22.129.668
	Forhøjelse af stamkapital	2.000.000	-2.000.000	0
	Årets resultat	0	0	1.920.804
	Årets indskud	0	684.016	0
	Egenkapital 31. december	15.600.000	-2.528.866	-20.208.864

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 16 anparter a kr. 975.000.

		2015	2014
	Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	158.054	75.805

7	Anden gæld		Dagsværdi 2015	Dagsværdi 2014
	Forfald indenfor 1 år		354.670	292.028
	Forfald 1 - 5 år		793.097	909.544
	Forfald efter 5 år		15.929.170	16.167.392
			17.076.937	17.368.964

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.

		2015	2014
	Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom kr.	9.562.081	7.198.109
	Nominal restgæld på lån	17.076.937	17.368.964