

K/S Malthouse Avenue

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

CVR-nr. 28291876

Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-03-2017

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K/S Malthouse Avenue

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for K/S Malthouse Avenue.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30-03-2017

Bestyrelse

Niels Erik Hansen
Formand

Steen Jæger

Finn Klostermann

Gert Allan Schnoor

Mikael Nyvang Knudsen

Troels Rossen

Jane Kornerup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Malthouse Avenue

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malthouse Avenue for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 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.

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.

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:

- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Kolding, den 30-03-2017

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor

K/S Malthouse Avenue

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Malthouse Avenue c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	28291876
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Niels Erik Hansen, Formand Steen Jæger Finn Klostermann Gert Allan Schnoor Mikael Nyvang Knudsen Troels Rossen Jane Kornerup
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Malthouse Avenue, Cardiff Gate Business Park, Cardiff, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 27.05.2005 med overtagelse den 29.06.2005.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen, dog henvises til bemærkninger anført under note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. -1.018.255, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 33.052.855, og en egenkapital på kr. 7.554.689.

Der henvises i øvrigt til note 1 vedrørende selskabets finansieringsforhold.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse forventer i 2017 et positivt driftsresultat i lighed med 2016, når der ses bort fra værdi - og valutakursreguleringer af ejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Malthouse Avenue for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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

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

Værdi- og valutakursregulering af investeringsejendom 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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendom.

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 markedsforhold 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.

Inventar

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Inventar 10 år

Inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 indregnes til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.387.509	2.500.886
Andre eksterne omkostninger		-202.798	-142.332
Bruttoresultat		2.184.711	2.358.554
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	0	-43.188
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	-5.512.952	2.180.497
Driftsresultat		-3.328.241	4.495.863
Finansielle indtægter	4	4.036.461	113.550
Andre finansielle omkostninger	5	-1.726.475	-3.501.509
Resultat før skat		-1.018.255	1.107.904
Årets resultat		-1.018.255	1.107.904
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.018.255	1.107.904
Resultatdisponering		-1.018.255	1.107.904

K/S Malthouse Avenue

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	31.429.085	36.942.037
Materielle anlægsaktiver		31.429.085	36.942.037
Anlægsaktiver		31.429.085	36.942.037
Andre tilgodehavender		10.972	20.937
Tilgodehavender		10.972	20.937
Likvide beholdninger		1.612.798	1.806.996
Omsætningsaktiver		1.623.770	1.827.933
Aktiver		33.052.855	38.769.970

Balance 31. december 2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	9.773.873	9.521.873
Overført resultat		-2.219.184	-1.200.929
Egenkapital		7.554.689	8.320.944
Gæld til realkreditinstitutter	9	23.058.334	27.723.389
Anden gæld	10	200.985	189.997
Langfristede gældsforpligtelser		23.259.319	27.913.386
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		748.044	818.265
Gæld til banker		451.978	488.057
Anden gæld	11	529.577	636.278
Periodeafgrænsningsposter	12	509.248	593.040
Kortfristede gældsforpligtelser		2.238.847	2.535.640
Gældsforpligtelser		25.498.166	30.449.026
Passiver		33.052.855	38.769.970
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Andre noteoplysninger	14		

Noter**1. Usikkerhed ved indregning og måling****Værdiansættelse af ejendommen**

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 3.619.528 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2016. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 251.150 £ og et afkast på 6,50% p.a, efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 6,75% i omkostninger for en køber.

Lejeaftalen er uopsigelig og løber til 2025.

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.

Finansieringsforhold

Selskabets engelske långiver har i februar 2016 foranlediget en ekstern vurdering af ejendommens værdi. Formålet med vurderingen var at revurdere om belåningsprocenten i forhold til ejendommens værdi fortsat var for høj. Vurderingen med en værdi på 3.500.000 £ viste, at selskabets ejendom ikke længere er overbelånt.

Selskabet har tidligere indgået aftale med engelsk långiver omkring årlig deponering af 75 t.kr. på deponeringskonto hos långiver frem til 2025. Der er usikkerhed om, hvorvidt denne aftale skal fortsætte efter seneste vurdering af ejendommen.

Selskabet deponerer indtil videre uændret 75 tkr. årligt på deponeringskonto.

	2016	2015
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger	0	43.188
	0	43.188
3. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	-5.219.503	2.180.669
Værdiregulering ejendom	-293.449	0
Valutakursregulering, inventar	0	-172
	-5.512.952	2.180.497
4. Andre finansielle indtægter		
Renter bank	4.278	72
Realiserede valutakursgevinster	173.535	113.478
Urealiserede valutakursgevinster lån	3.858.648	0
	4.036.461	113.550
5. Andre finansielle omkostninger		
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	1.786.090
Realiserede valutakurstab	257.562	15.001
Prioritetsrenter	1.425.291	1.650.406
Renter bank	26.808	21.779
Øvrige renteudgifter	16.814	28.233
	1.726.475	3.501.509

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	40.712.023	40.712.023
Kostpris ultimo	40.712.023	40.712.023
Dagsværdireguleringer primo	-3.769.986	-5.950.655
Ændring som følge af valutakursregulering	-5.219.503	2.180.669
Årets reguleringer	-293.449	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-9.282.938	-3.769.986
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.429.085	36.942.037

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægt: 251.150 £

Afkastkrav: 6,5 %

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,50%	-1	4.277.624	37.143.465	13.269.068
6,50%	0	3.619.528	31.429.086	7.554.689
7,50%	1	3.136.924	27.238.541	3.364.144

Noter

8. Stamkapital

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	16.450.000	-6.928.127	-1.200.929	8.320.944
Årets resultat			-1.018.255	-1.018.255
Årets indskud		252.000		252.000
Egenkapital ultimo	16.450.000	-6.676.127	-2.219.184	7.554.689

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 70 anparter a 235.000 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart 95.373 kr. (98.973 kr. sidste år)
Stamkapitalen blev i 2012 reduceret fra 23.500.000 kr. til 16.450.000 kr. på grund af tvangsindløsning af 30 anparter.
Derudover er der ikke sket ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK
Forfald indefor 1 år	86.148	748.044
Forfald mellem 1 og 5 år	398.051	3.456.352
Forfald efter 5 år	2.257.461	19.601.981
	2.741.660	23.806.377
	31.12.2016	31.12.2015

10. Anden gæld

Malthouse Avenue Komplementar ApS	200.985	189.997
	200.985	189.997

11. Anden gæld

Skyldige renter	286.240	342.858
Skyldig moms (UK)	206.337	251.978
Skyldige omkostninger	37.000	41.442
	529.577	636.278

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt husleje	509.248	593.040
	509.248	593.040

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendomme.
Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets mellemværende med banken.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar ultimo: 31.429.086 kr. (36.942.037 kr. sidste år)
Deponeringskonto pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver ultimo: 957.736 kr. (1.044.793 kr. sidste år.)
Selskabet er årligt forpligtiget til at deponere 75 t.kr, som en del af tillæg til låneaftale med 1. prioritetslångiver.

14. Andre noteoplysninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.