

K/S Croftfoot
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 65 95 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Lars Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 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 2015 for K/S Croftfoot.

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 3. maj 2016

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen
formand

Jes Søgaard

Lars Jørgensen

Komplementar

ApS Croftfoot Komplementar

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Croftfoot

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Croftfoot 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 omkring going concern".

Ledelsen har indgået aftale med 1. prioritetslångiver som følge af bruddet på Loan To Value klausulen samt indgået en langsigtet aftale med ny 2. prioritetslångiver, således at selskabet kan opnå den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 3 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 3.952.260 GBP. 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 3. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Croftfoot
Virumgårdsvej 25
2830 Virum

CVR-nr.: 28 65 95 04
Stiftet: 4. juli 2006
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
10. regnskabsår

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen, formand
Jes Søgaard
Lars Jørgensen

Komplementar

ApS Croftfoot 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 Croftfoot 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 finansiell 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.

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 ejendommens 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2.053.490	1.935.540
Andre eksterne omkostninger	-271.455	-403.328
Resultat før finansielle poster	1.782.035	1.532.212
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	773.121	755.491
Andre finansielle indtægter	38.825	109
Øvrige finansielle omkostninger	-1.967.975	-2.044.945
Årets resultat	626.006	242.867
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	626.006	242.867
Disponeret i alt	626.006	242.867

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5 Investeringsejendomme		39.965.253	37.605.754
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39.965.253</u>	<u>37.605.754</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.965.253</u>	<u>37.605.754</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		85.423	176.326
Tilgodehavender i alt		<u>85.423</u>	<u>176.326</u>
Likvide beholdninger		711.554	660.300
Omsætningsaktiver i alt		<u>796.977</u>	<u>836.626</u>
Aktiver i alt		<u>40.762.230</u>	<u>38.442.380</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
6	Stamkapital	12.000.000	12.000.000
7	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-2.315.000	-2.615.000
8	Overført resultat	101.707	-524.298
	Egenkapital i alt	<u>9.786.707</u>	<u>8.860.702</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til kreditinstitutter	26.610.632	25.195.990
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.894.510	2.894.510
	ApS Croftfoot Komplementar	96.894	95.948
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.602.036</u>	<u>28.186.448</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	171.000	171.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	204.667	347.246
	Anden gæld	502.047	410.481
	Periodeafgrænsningsposter	495.773	466.503
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.373.487</u>	<u>1.395.230</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.975.523</u>	<u>29.581.678</u>
	Passiver i alt	<u>40.762.230</u>	<u>38.442.380</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Standing Order, 30 High Street, Southampton, Hampshire, SO14 2DF, England.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet indgik i 2014 en aftale med 1. prioritetslångiver om en 36 måneders waiver periode på den manglende opfyldelse af Loan To Value klausulen. Som led i aftalen indbetales yderligere bankgebyrer til 1. prioritetslånet over aftalens løbetid.

Der er ydermere indgået aftale med 2. prioritetslångiver der bevirker, at de nødvendige investorindskud kan holdes på et niveau, hvor investorerne har viljen og evnen til at foretage de nødvendige indbetalinger.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne forsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

3. 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 5,3%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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.

Selskabets 1. prioritetslångiver har oplyst, at de vurderer, at hvis der foretages en vurdering af ejendommen, vil der være problemer med Loan To Value klausulen i låneaftalen. Banken har værdiansat ejendommen på baggrunden af en afkastprocent på 6%. En nedskrivning efter denne værdiansættelse vil give en nedskrivning af ejendommen på ca. 4,7 mio. kr. og reducere egenkapitalen væsentligt.

Noter

	2015	2014
4. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Valutakursregulering, ejendom	2.359.499	2.353.571
Valutakursregulering, gæld	-1.586.378	-1.598.080
	773.121	755.491
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.373.134	39.373.134
Kostpris ultimo	39.373.134	39.373.134
Regulering til dagsværdi primo	-1.767.380	-4.120.951
Årets regulering til dagsværdi	2.359.499	2.353.571
Regulering til dagsværdi ultimo	592.119	-1.767.380
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.965.253	37.605.754
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,3 %</p> <p>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.</p> <p>En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 3.473 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.787 t.kr. til 6.314 t.kr.</p>		
6. Stamkapital		
Stamkapital primo	12.000.000	12.000.000
	12.000.000	12.000.000

Noter

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
7. Ikke indbetalt virksomhedskapital				
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo		-2.615.000	-2.915.000	
Årets indbetalte stamkapital		<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	
		<u>-2.315.000</u>	<u>-2.615.000</u>	
8. Overført resultat				
Overført resultat primo		-524.299	-767.165	
Årets overførte overskud eller underskud		<u>626.006</u>	<u>242.867</u>	
		<u>101.707</u>	<u>-524.298</u>	
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til kreditinstitutter	171.000	24.511.000	26.781.632	25.366.990
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.894.510</u>	<u>2.894.510</u>
	<u>171.000</u>	<u>24.511.000</u>	<u>29.676.142</u>	<u>28.261.500</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 26.782 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 39.965 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på de likvide beholdninger, bestående af indeståender hos pengeinstitutter.

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