

K/S Clapham

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29203156

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. februar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Clapham.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2016

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Finn Erik Rasmussen

Henrik Duhn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Clapham

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Clapham for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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, at 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 og aflæggelse 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 den 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 om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 13 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med målingen af de med investeringsejendommen forbundne forpligtelser. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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.

Hørsholm, den 10. februar 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Clapham c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 29203156 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Clapham Komplementar ApS
Bestyrelse	Jesper Tullin (formand) Finn Erik Rasmussen Henrik Duhn
Selskabsadm.	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lavender Hill, Clapham, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -235.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 12.289.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 12.053.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 23.590. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 76.181.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets passiver henvises til note 13 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Clapham for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. marginal).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	11.937.478	10.833.732
Lejeindtægter i alt		11.937.478	10.833.732
Administrationsomkostninger	2	-608.170	-436.792
Resultat før finansielle poster m.v.		11.329.308	10.396.940
Finansielle indtægter	3	130.269	348.630
Finansielle omkostninger	4	-11.694.900	-11.027.810
Resultat før dagsværdiregulering		-235.323	-282.240
Værdireguleringer	5	12.288.550	1.438.434
ÅRETS RESULTAT		12.053.227	1.156.194
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.053.227	1.156.194
		12.053.227	1.156.194

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>252.797.500</u>	<u>212.344.209</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>252.797.500</u>	<u>212.344.209</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>252.797.500</u>	<u>212.344.209</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>88.632</u>	<u>1.755.107</u>
Tilgodehavender i alt		<u>88.632</u>	<u>1.755.107</u>
Likvide beholdninger		<u>3.916.407</u>	<u>3.671.193</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.005.039</u>	<u>5.426.300</u>
AKTIVER I ALT		<u>256.802.539</u>	<u>217.770.509</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 142.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	65.819.119	60.819.119
Overført resultat	8	-42.228.824	-51.782.051
EGENKAPITAL I ALT		<u>23.590.295</u>	<u>9.037.068</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	209.068.394	182.793.005
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	10	14.367.500	17.667.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>223.435.894</u>	<u>200.460.505</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.644.800	1.468.183
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	10	1.905.000	1.200.000
Anden gæld	11	3.475.551	3.016.144
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.750.999	2.588.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.776.350</u>	<u>8.272.936</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>233.212.244</u>	<u>208.733.441</u>
PASSIVER I ALT		<u>256.802.539</u>	<u>217.770.509</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	11.937.478	10.833.732
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury's Supermarkets Limited.		
Lejen udgør p.t. GBP 1.180.000 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2034.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	286.149	225.613
Ejendomsadministrationshonorar	151.816	137.956
Advokat, DK	110.535	13.250
Revision, DK	17.000	18.073
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.439
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	8.038	9.212
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	608.170	436.792
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	775	729
Renter, investorer	-8.247	13.314
Kursgevinster, valuta	137.741	334.587
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	130.269	348.630
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	10.466.675	9.648.263
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	1.215.320	1.367.543
Renter, komplementarselskab	12.905	12.004
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	11.694.900	11.027.810
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	25.530.791	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	14.922.500	13.289.645
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-15.481.902	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-12.682.839	-11.851.211
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	12.288.550	1.438.434
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	287.209.912	287.209.912
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	287.209.912	287.209.912
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	25.875.000	25.875.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-74.865.703	-88.155.348
Årets regulering, afkastrelateret	25.530.791	0
Årets regulering, kursrelateret	14.922.500	13.289.645
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-34.412.412	-74.865.703
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	252.797.500	212.344.209
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, GBP, ultimo	25.000.000	22.316.785
	<u> </u>	<u> </u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	4,50%	5,00%
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	1.685.813
Tilgodehavende moms DK	45.018	26.547
Andre tilgodehavender	43.614	42.747
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	88.632	1.755.107
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.800.000, primo	72.000.000	72.000.000
Ændring i året	18.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 2.257.500, ultimo	90.300.000	72.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.520.478, primo	60.819.119	55.819.119
Ændring i året	5.000.000	5.000.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 1.645.478, ultimo	65.819.119	60.819.119
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	24.480.881	11.180.881
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	612.022	279.522
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	51.700.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 1.292.500, ultimo	51.700.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	51.700.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.292.500	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.800.000, primo	72.000.000	72.000.000
Ændring i året	70.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 3.550.000, ultimo	142.000.000	72.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.520.478, primo	60.819.119	55.819.119
Ændring i året	5.000.000	5.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 1.645.478, ultimo	65.819.119	60.819.119
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	76.180.881	11.180.881
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	1.904.522	279.522
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-51.782.051	-52.938.245
Overført af årets resultat	12.053.227	1.156.194
Hensat til tab på investorindskud	-2.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-42.228.824	-51.782.051
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	<u>23.590.295</u>	<u>9.037.068</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	213.240.581	214.953.316
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	19.211.036	19.365.338
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-30.692.128	-42.543.339
Årets værdiregulering, renterelateret	15.481.902	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	12.682.839	11.851.211
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-2.527.387	-30.692.128
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	210.713.194	184.261.188
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	20.838.141	19.365.338
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	201.647.195	176.080.747
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.421.199	6.712.258
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	209.068.394	182.793.005
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.644.800	1.468.183
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	9.787.500
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	14.367.500	7.880.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	14.367.500	17.667.500
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.905.000	1.200.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	187.500	0
Mellemregning med Clapham Komplementar ApS	184.974	172.069
Skyldige renter	2.347.000	2.226.196
Skyldig moms, UK	588.639	553.892
Skyldige omkostninger	167.438	63.987
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.475.551	3.016.144
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 252.798 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 226.986. Den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 16.273.

Endvidere er indestående i pengeinstitutter pr. 31. december 2015 på t.dkk 299 stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.

13 Usikkerhed ved indregning og måling

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi, som beregnes med udgangspunkt i forskellen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden, begge incl. margin. Der udøves skøn, forbundet med nogen usikkerhed, ved fastsættelse af margin i markedsrenten. Den beregnede dagsværdikurs kan således afvige fra en eventuel faktisk indfrielsekurs.