

K/S Nottingham Hotel, UK

c/o I/S Ejendomsinvest

2100 København Ø

CVR-nr. 29 31 15 95

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15/06 2016

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Nottingham Hotel, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2016

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til Kommanditisterne i K/S Nottingham Hotel, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nottingham Hotel, UK 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 8, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for de forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Nielsen
Statsaut. Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Nottingham Hotel, UK
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 31 15 95
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. januar 2006
Hjemsted: København

Komplementar

ApS komplementarselskabet Nottingham Hotel, UK 2

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Claus Dennig Jespersen

Moderselskab

Proark Properties ApS

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.387.592, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 38.405.024.

Selskabets resultat anses for utilfredsstillende.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Långiver har i februar 2015 solgt 1. prioritetslånet til en anden långiver. Lånet fortsætter på uændrede vilkår frem til udløb. 1. prioritetsbanken har etableret cash sweep og tilbageholder således al husleje. Der er i lighed med tidligere år brud på LTV klausulen i låneaftalen, men der betales ydelse på lånet efter aftale. Selskabet indgik i 2012 en aftale med 1. prioritetsbanken med hensyn til brud på LTV klausulen. Aftalen har ingen likviditetsmæssig påvirkning, men selskabet skal betale 4 % (payment in kind) til banken ved salg eller afhændelse af ejendommen.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

-

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historisk erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.-

-

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperiode, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringer finder sted, og efterfølgende perioder.-

-

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ledelsesberetning

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2015 med henblik på at opnå bilaterale aftaler indgået med den væsentlige del af koncernens finansielle kreditorer. Der er i 2015 indgået flere aftaler med finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 9,0 % er dagsværdien for ejendommen 72,8 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 2,1 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nottingham Hotel, UK for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret vedr. indregning af selskabets ejendom og tilhørende gæld. Ejendommen var tidligere indregnet til dagsværdien på non-recourse lånet. Praksis er ændret til en afkastbaseret model –og tilsvarende regulering af den gæld, der er omfattet af non-reource aftalen. Ændringen har ingen effekt på egenkapitalen, men kun på ejendommen og den tilhørende gæld indregning. Der er sket ændring af sammenligningstal.

Øvrig regnskabspraksis er uændret.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og ligende indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selsvangivelse.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelse. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svare til nominel værdi

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter finansielle omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		7.826.372	6.563.450
Andre eksterne omkostninger		<u>-388.663</u>	<u>-496.734</u>
Bruttoresultat		7.437.709	6.066.716
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>23.157.298</u>	<u>-110.844</u>
Resultat før finansielle poster		30.595.007	5.955.872
Finansielle indtægter		0	83
Finansielle omkostninger	2	<u>-32.982.599</u>	<u>-9.360.103</u>
Årets resultat		<u>-2.387.592</u>	<u>-3.404.148</u>
Overført overskud		<u>-2.387.592</u>	<u>-3.404.148</u>
		<u>-2.387.592</u>	<u>-3.404.148</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>72.805.680</u>	<u>68.508.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>72.805.680</u>	<u>68.508.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>72.805.680</u>	<u>68.508.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		593.939	611.685
Andre tilgodehavender		<u>14.223</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>608.162</u>	<u>611.685</u>
Likvide beholdninger		<u>1.206.732</u>	<u>1.091.446</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.814.894</u>	<u>1.703.131</u>
Aktiver i alt		<u><u>74.620.574</u></u>	<u><u>70.211.131</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		3.306.000	3.306.000
Overført resultat		-41.711.024	-39.389.403
Egenkapital	4	<u>-38.405.024</u>	<u>-36.083.403</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>68.928.418</u>	<u>67.526.107</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>68.928.418</u>	<u>67.526.107</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.877.230	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.955	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.139.310	4.788.059
Anden gæld		34.943.653	32.977.475
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.000.032</u>	<u>981.893</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>44.097.180</u>	<u>38.768.427</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>113.025.598</u>	<u>106.294.534</u>
Passiver i alt		<u>74.620.574</u>	<u>70.211.131</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Kursregulering ejendom	<u>4.297.680</u>	<u>9.524.564</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.297.680</u>	<u>9.524.564</u>
Kursregulering gæld i ejendom	-4.297.680	-9.524.564
Værdiregulering renteswap	<u>4.952.027</u>	<u>4.028.170</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>654.347</u>	<u>-5.496.394</u>
Værdiregulering af gæld til realkreditinstitutter	<u>18.205.271</u>	<u>-4.139.014</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>18.859.618</u>	<u>-9.635.408</u>
	<u>23.157.298</u>	<u>-110.844</u>
2 Finansielle omkostninger		
Gebyrer m.v.	11.647	10.599
Kursreguleringer egenkapital	2.262.987	2.184.504
Prioritetslån	30.313.112	6.797.167
Øvrige renter	<u>394.853</u>	<u>367.833</u>
	<u>32.982.599</u>	<u>9.360.103</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>211.854.760</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>211.854.760</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-143.346.760
Valutakursregulering	<u>4.297.680</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-139.049.080</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>72.805.680</u></u>
Ejendomsværdi i GBP	<u>7.200.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.306.000	-39.323.432	-36.017.432
Årets resultat	0	-2.387.592	-2.387.592
Egenkapital 31. december 2015	3.306.000	-41.711.024	-38.405.024

Kommanditanparter består af 1 anpart à nominelt kr. 3.306.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	68.928.418	67.526.107
Langfristet del	68.928.418	67.526.107
Inden for et år	2.877.230	0
	71.805.648	67.526.107

Der er foretaget værdiregulering af ejendommens gæld til 1. prioriteten og renteswap til værdi af selskabets ejendom samt afsatte renter i henhold til aftale af 2012. Gælden overfor banken TGBP 13.853 og markedsværdien på swappen er negativ med 285 TGBP. De afsatte skyldige renter er TGBP 3.041 (incl. payment in kind renter)

6 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 1. juni 2016

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 72.806, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 72.806 samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

8 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsperioden 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2015 med henblik på at opnå bilaterale aftaler indgået med den væsentlige del af koncernens finansielle kreditorer. Der er i 2015 indgået flere aftaler med finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø. Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi af ejendomme

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkast på 9,0 % er dagsværdien for ejendommen 72,8 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 2,1 mio. kr.

Noter til årsrapporten