

K/S Nelson

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29769265

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2016

Steen Fursing

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 11. maj 2016

I bestyrelsen:

Tomas Bo Legarth (formand)

Thomas Engstrøm

Inga Sigfredsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Nelson

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nelson for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, 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 en 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 en 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 11. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Nelson c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 29769265 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Nelson Komplementar ApS
Bestyrelse	Tomas Bo Legarth (formand) Thomas Engstrøm Inga Sigfredsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø. CVR-nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Mafon Road, Treharris, Nelson, Mid Glamorgan, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -134.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 770.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 635.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 2.997. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.kr. 7.796.

Finansiering

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkårene for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger længerevarende tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne samt udviklingen i selskabet underbygger, at engagementet kan bibeholdes på uændrede vilkår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

Årsrapporten 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 årsrapporten 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.813.163	1.629.147
Driftsomkostninger	2	-65.492	-44.956
Nettoleje		1.747.671	1.584.191
Administrationsomkostninger	3	-206.109	-189.194
Resultat før finansielle poster m.v.		1.541.562	1.394.997
Finansielle indtægter	4	42.142	72.615
Finansielle omkostninger	5	-1.717.882	-1.643.461
Resultat før dagsværdiregulering		-134.178	-175.849
Værdireguleringer	6	769.550	-966.473
ÅRETS RESULTAT		635.372	-1.142.322
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		635.372	-1.142.322
		635.372	-1.142.322

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	7	30.764.404	28.958.654
Materielle anlægsaktiver i alt		30.764.404	28.958.654
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.764.404	28.958.654
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	22.790	63.493
Tilgodehavender i alt		22.790	63.493
Likvide beholdninger		191.547	156.349
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		214.337	219.842
AKTIVER I ALT		30.978.741	29.178.496

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. 20.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	12.204.011	11.204.013
Overført resultat	9	-9.207.204	-9.842.576
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.996.807</u>	<u>1.361.437</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	22.745.478	22.195.565
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	2.528.000	3.063.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.273.478</u>	<u>25.258.565</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	429.753	339.466
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	568.000	533.000
Kassekredit, Jyske Bank		996.472	1.035.439
Anden gæld	13	301.495	262.216
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		412.736	388.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.708.456</u>	<u>2.558.494</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.981.934</u>	<u>27.817.059</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.978.741</u>	<u>29.178.496</u>
Pantsætninger, sikkerheder	14		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	1.785.750	1.611.637
Forsikring	27.413	17.510
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.813.163	1.629.147
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Stores Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 177.037 p.a. Lejemålet løber indtil 2031.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	27.413	17.510
Ejendomsadministrationshonorar	30.661	27.446
Ejendomsinspektion	7.418	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	65.492	44.956
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	135.174	112.365
Revision, DK	18.500	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	8.813	12.211
Diverse omkostninger	8.990	13.463
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	206.109	189.194
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	137	98
Renter, Investor	5.514	4.920
Kursgevinst, valuta	36.491	67.597
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	42.142	72.615
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	1.357.148	1.258.708
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	273.338	316.475
Renter, kassekredit, Jyske Bank	76.569	58.024
Renter, komplementarselskab	10.827	10.254
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.717.882	1.643.461
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, dagsværdirelateret, jf. note 7	-10.257	-42.252
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	1.816.007	1.812.388
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	388.355	-1.253.006
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.424.555	-1.483.603
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	769.550	-966.473
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	36.823.337	36.823.337
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	36.823.337	36.823.337
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.317.537	3.317.537
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.864.683	-9.634.819
Årets regulering, dagsværdirelateret	-10.257	-42.252
Årets regulering, valutakursrelateret	1.816.007	1.812.388
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.058.933	-7.864.683
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	30.764.404	28.958.654
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. ultimo, GBP	3.042.396	3.043.474
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	5,50%
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	46.254
Tilgodehavende dansk moms	19.397	14.046
Andre tilgodehavender	3.393	3.193
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	22.790	63.493
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 170	<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
 Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 112, primo	11.204.013	10.204.017
Ændring i året	<u>999.998</u>	<u>999.996</u>
 100.000 kommanditanparter á kr. 122, ultimo	<u>12.204.011</u>	<u>11.204.013</u>
 Resthæftelse i alt	<u>4.795.989</u>	<u>5.795.987</u>
 Pr. anpart	<u>48</u>	<u>58</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
 100.000 kommanditanparter á kr. 30, ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse i alt	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
 Pr. anpart	<u>30</u>	<u>0</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Leeds Building Society ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommandisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 170	17.000.000	17.000.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 200, ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>17.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 112, primo	11.204.013	10.204.017
Ændring i året	<u>999.998</u>	<u>999.996</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 122, ultimo	<u>12.204.011</u>	<u>11.204.013</u>
Resthæftelse i alt	<u>7.795.989</u>	<u>5.795.987</u>
Pr. anpart	<u>78</u>	<u>58</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.842.576	-8.700.254
Overført af årets resultat	<u>635.372</u>	<u>-1.142.322</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-9.207.204</u>	<u>-9.842.576</u>
Egenkapital i alt	<u>2.996.807</u>	<u>1.361.437</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Leeds Building Society		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	24.061.781	24.457.781
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.167.806	2.203.483
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.922.750	-4.659.359
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-388.355	1.253.006
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.424.555	1.483.603
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-886.550	-1.922.750
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	23.175.231	22.535.031
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.291.877	2.368.369
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	20.045.390	19.941.732
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.700.088	2.253.833
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	22.745.478	22.195.565
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	429.753	339.466
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	33.000	553.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.495.000	2.510.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	2.528.000	3.063.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	568.000	533.000
	<hr/>	<hr/>

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkårene for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger længerevarende tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne samt udviklingen i selskabet underbygger, at engagementet kan bibeholdes på uændrede vilkår.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Nelson Komplementar ApS	155.199	146.985
Skyldige renter	0	0
Skyldig moms, UK	87.496	82.331
Skyldige omkostninger	58.800	32.900
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	301.495	262.216
	<hr/>	<hr/>

14 Pantsætninger, sikkerheder

For 1. prioritetsgæld hos Leeds Building Society er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank stilles følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
 - Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
 - Sekundær pant i forsikringssummer.
 - Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.