

# **K/S Cumbernauld**

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

CVR-nr. 29846669

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-04-2016

---

Steen Jæger  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**K/S Cumbernauld**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Cumbernauld.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23-03-2016

### **Bestyrelse**

Anders Skibdal  
Formand

Jan Lundsgaard Jensen

Ole Herstal

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Cumbernauld

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Cumbernauld for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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 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 finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets 1. prioritetsfinansiering bibeholdes.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der kan indgås en længeresigtet aftale om ejendommens fortsatte finansiering med 1. prioritetslångiver.

På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

**K/S Cumbernauld**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Kolding, den 23-03-2016

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

**K/S Cumbernauld**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Cumbernauld c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	29846669
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Bestyrelse</b>	Anders Skibdal, Formand Jan Lundsgaard Jensen Ole Herstal
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Abbotsford Road, Cumbernauld, Glasgow, Skotland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet for K/S Cumbernauld. Årets resultat udviser et overskud på 46 t.kr. I resultatet er indregnet et tab på 96 t.kr. vedrørende værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 er positiv med 2.445 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på 13.911 t.kr.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Tamaris(RAM) Limited på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 29.08.2034.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 5.864.627 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 356.606 £ og en afkastfaktor på 5,75 % efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejeaftalen indeholder en årlig lejestigning på 2,5% gennem hele lejeperioden. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt.

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. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

### Værdiansættelse af realkreditgæld/prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på nominel 4.030.999 £. Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,94% med udløb i 2024. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi er der taget udgangspunkt i, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en lavere rente.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Henvises til usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommen.

Herudover er der ikke i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

### Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2024 samt et lån i danske kr. med en variabel rente. Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvist er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### Valutaforhold

Til reduktion af valutakursrisiko på udenlandsk investeringsejendom er der optaget prioritetslån i samme valuta.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer i 2016 et driftsresultat på niveau med 2015. Der henvises til note 1.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Cumbernauld for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 og prioritetsgæld

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

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld 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.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

### Finansielle poster

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



## Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendom og prioritetsgæld.

### 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.

### 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 måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.577.485	3.202.035
Andre eksterne omkostninger		-305.456	-292.639
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.272.029</b>	<b>2.909.396</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.387.056	3.603.273
Dagsværdireguleringer af gæld	4	-2.482.886	-3.788.349
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.176.199</b>	<b>2.724.320</b>
Finansielle indtægter	5	162.800	196.815
Finansielle omkostninger	6	-3.292.985	-3.149.549
<b>Resultat før skat</b>		<b>46.014</b>	<b>-228.414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>46.014</b>	<b>-228.414</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		46.014	-228.414
		<b>46.014</b>	<b>-228.414</b>

K/S Cumbernauld

Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	59.302.527	56.915.474
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>59.302.527</b>	<b>56.915.474</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>59.302.527</b>	<b>56.915.474</b>
Andre tilgodehavender	8	525.307	509.891
<b>Tilgodehavender</b>		<b>525.307</b>	<b>509.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.845.540</b>	<b>1.398.097</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.370.847</b>	<b>1.907.988</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.673.374</b>	<b>58.823.462</b>

## K/S Cumbernauld

## Balance 31. december 2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	19.360.313	18.366.707
Overført resultat		-16.915.125	-17.189.553
<b>Egenkapital</b>		<b>2.445.188</b>	<b>1.177.154</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	56.959.795	56.332.523
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.959.795</b>	<b>56.332.523</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.808.291	918.363
Anden gæld	11	460.100	395.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.268.391</b>	<b>1.313.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>59.228.186</b>	<b>57.646.308</b>
<b>Passiver</b>		<b>61.673.374</b>	<b>58.823.462</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

#### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 5.864.627 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 356.606 £ og et afkast på 5,75% efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber. Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakt, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

Lejen stiger årlig i henhold til kontrakt indgået med Tamaris (RAM) Limited med 2,5%. Lejekontrakten er uopsigelig og løber til 2034.

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 efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises til nedenstående note 2.

#### Låneaftale 1. prioritet

Selskabet har endnu ikke fået tilsagn fra 1. prioritetslångiver om forlængelse af tillæg til eksisterende låneaftale, der udløb 1. december 2014. Efter tidligere aftale er selskabet årligt forpligtiget til at deponere likviditet, som omtalt i note 12.

### 2. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
5,25%	-0,5	6.423.163	64.950.385	8.093.048
<b>5,75%</b>	<b>0</b>	<b>5.864.627</b>	<b>59.302.526</b>	<b>2.445.188</b>
6,25%	0,5	5.395.457	54.558.324	-2.299.014
			<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
Værdiregulering ejendom			-1.183.398	43.946
Værdiregulering ejendom, valutakurs			3.570.454	3.559.327
			<b>2.387.056</b>	<b>3.603.273</b>
<b>4. Dagsværdireguleringer af gæld</b>				
Værdiregulering realkreditlån			1.622	-1.272.129
Valutakursregulering realkreditlån			-2.484.508	-2.516.220
			<b>-2.482.886</b>	<b>-3.788.349</b>
<b>5. Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter			162.800	196.815
			<b>162.800</b>	<b>196.815</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger			3.292.985	3.149.549
			<b>3.292.985</b>	<b>3.149.549</b>

## Noter

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	68.865.338	68.865.338
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>68.865.338</b>	<b>68.865.338</b>
Dagsværdireguleringer primo	-11.949.864	-15.553.137
Ændring som følge af valutakursregulering	3.570.451	3.559.327
Årets reguleringer	-1.183.398	43.946
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-9.562.811</b>	<b>-11.949.864</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.302.527</b>	<b>56.915.474</b>

Ejendommens markedsværdi er værdiansat til 5.864.627 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 356.606 £ og en afkastfaktor på 5,75%(5,50% i 2014) opgjort efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>8. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	525.307	496.435
Andre tilgodehavender	0	13.456
	<b>525.307</b>	<b>509.891</b>

## 9. Virksomhedskapital

	<b>Stamkapital</b>	<b>Ej opkrævet stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	33.500.000	-15.133.293	-17.189.553	1.177.154
Årets resultat			46.014	46.014
Årets opkrævede indskud		1.222.020		1.222.020
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>33.500.000</b>	<b>-13.911.273</b>	<b>-17.143.539</b>	<b>2.445.188</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 335 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart 139 kr. (151 kr. sidste år), såfremt opkrævet indskud er betalt.

Tilgodehavende investorindskud udgør 525 t.kr. (496 t.kr. i 2014)

## 10. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Nominal gæld i £</b>	<b>Nominal gæld i DKK</b>	<b>Nom. £ gæld i DKK</b>	<b>Dagsværdi i DKK</b>
Forfald indenfor 1 år	62.000		626.938	712.309
Forfald indenfor 1 år		1.095.982		1.095.982
Forfald mellem 1 og 5 år	292.000		2.952.675	3.354.748
Forfald mellem 1 og 5 år		5.480.513		5.480.513
Forfald efter 5 år	3.676.999		37.181.446	42.244.531
Forfald efter 5 år		5.880.003		5.880.003
	<b>4.030.999</b>	<b>12.456.498</b>	<b>40.761.059</b>	<b>58.768.086</b>

## Noter

	31.12.2015	31.12.2014
<b>11. Anden gæld</b>		
Cumbernauld Komplementar ApS	178.335	168.729
Skyldige renter	191.809	179.727
Forudmodtaget investorindskud	0	7.164
Skyldige omkostninger	89.956	39.802
	<b>460.100</b>	<b>395.422</b>

## 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom ultimo: 59.302.527 kr. (56.915.474) kr. sidste år)

Selskabet er forpligtiget til at deponere en del af lejeindtægterne som et tillæg til låneaftale med 1. prioritetslångiver. Denne aftale udløb i 2014. Der er ikke indgået en nye aftale omkring deponering. Det forventes, at långiver forsat ønsker yderligere henlæggelse på deponeringskonto i størrelsesordenen 300.000 kr. til 400.000 kr.

Deponeringskonto pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver udgør ultimo: 1.087.911 kr., og er opført under likvide beholdninger. (883.129 kr. sidste år.)

Til sikkerhed for 2. prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i dansk bank.

## 13. Andre noteoplysninger

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.