

K/S Huddersfield

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29848203

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2016

Dennis Weile-Lund

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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 4. maj 2016

I bestyrelsen:

Peter Spangaard Rasmussen (formand)

Henning Andersen

Erik Busk Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Huddersfield

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Huddersfield for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 for 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 vores revision 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 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

Kolding, den 4. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29848203
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Huddersfield Komplementar ApS

Bestyrelse Peter Spangaard Rasmussen (formand)
Henning Andersen
Erik Busk Kristensen

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lindley Grange, Ache Street, Lindley, Huddersfield, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -119.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 711.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 591.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 3.300. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 10.662.

Finansiering

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkårene for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger langfristet tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne og udviklingen i selskabets forhold ikke giver banken mulighed for at ændre de aftalte vilkår. Med henblik på at undgå en tvist med Jyske Bank har administrator på vegne af selskabet undersøgt mulighederne for at refinansiere lånet ved optagelse af et nyt lån i et andet pengeinstitut, og der foreligger nu tilsagn herom. Lånet med Jyske Bank forventes på baggrund heraf refinansieret i 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 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 Huddersfield 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

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 nominal 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	2	2.434.114	2.209.360
Driftsomkostninger	3	-63.909	-58.545
Nettoleje		2.370.205	2.150.815
Administrationsomkostninger	4	-224.173	-357.434
Resultat før finansielle poster m.v.		2.146.032	1.793.381
Finansielle indtægter	5	38.145	73.775
Finansielle omkostninger	6	-2.303.597	-2.152.585
Resultat før dagsværdiregulering		-119.420	-285.429
Værdireguleringer	7	710.907	-672.794
ÅRETS RESULTAT		591.487	-958.223
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		591.487	-958.223
		591.487	-958.223

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	8	37.936.826	35.710.100
Materielle anlægsaktiver i alt		37.936.826	35.710.100
ANLÆGSAKTIVER I ALT		37.936.826	35.710.100
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	0	1.600
Tilgodehavender i alt		0	1.600
Likvide beholdninger		1.105.381	1.037.896
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.105.381	1.039.496
AKTIVER I ALT		39.042.207	36.749.596

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør DKK. 22.400.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	11.738.083	10.928.083
Overført resultat	10	-8.438.302	-9.029.789
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.299.781</u>	<u>1.898.294</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	11	29.167.472	28.173.705
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	3.859.000	4.159.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.026.472</u>	<u>32.332.705</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	11	500.074	454.627
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	340.000	320.000
Kassekredit, Jyske Bank		683.368	635.517
Anden gæld	13	630.592	579.703
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		561.920	528.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.715.954</u>	<u>2.518.597</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>35.742.426</u>	<u>34.851.302</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.042.207</u>	<u>36.749.596</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.411.665	2.187.892
Forsikring	22.449	21.468
Lejeindtægter i alt	2.434.114	2.209.360

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med BUPA Care Homes Limited. BUPA Care Services Limited garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 238.158 p.a. Lejemålet løber indtil 2032.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	22.449	21.468
Grundleje	1.061	952
Ejendomsadministrationshonorar	40.399	36.125
Driftsomkostninger i alt	63.909	58.545

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	148.563	120.549
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.068	16.011
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	11.016	15.264
Honorar, Crown Property Finance	0	112.679
Ejendomsvurdering	0	49.138
Diverse omkostninger	4.807	2.669
Administrationsomkostninger i alt	224.173	357.434

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	339	188
Kursgevinst, valuta	37.806	73.587
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	38.145	73.775
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	1.893.602	1.733.701
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	350.873	363.187
Renter, kassekredit, Jyske Bank	46.619	43.856
Renter, komplementarselskab	12.503	11.841
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.303.597	2.152.585
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-12.664	-1.062.830
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.239.390	2.234.931
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	257.419	-5.887
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.773.238	-1.839.008
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	710.907	-672.794
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	40.209.611	40.209.611
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	40.209.611	40.209.611
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.030.951	4.030.951
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-4.499.511	-5.671.612
Årets regulering, afkastrelateret	-12.664	-1.062.830
Årets regulering, kursrelateret	2.239.390	2.234.931
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.272.785	-4.499.511
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	37.936.826	35.710.100
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.751.701	3.753.032
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,00%	6,00%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	0	1.600
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	0	1.600
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 190, ultimo	19.000.000	19.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 109, primo	10.928.083	10.058.083
Ændring i året	810.000	870.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 117, ultimo	11.738.083	10.928.083
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	7.261.917	8.071.917
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	73	81
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 34, ultimo	3.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	3.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	34	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Scotland ("1. prioritetslångiver") og Jyske Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 190, primo	19.000.000	19.000.000
Ændring i året	3.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 224, ultimo	22.400.000	19.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 109, primo	10.928.083	10.058.083
Ændring i året	810.000	870.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 117, ultimo	11.738.083	10.928.083
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	10.661.917	8.071.917
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	107	81
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-9.029.789	-8.071.566
Overført af årets resultat	591.487	-958.223
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.438.302	-9.029.789
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	3.299.781	1.898.294
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Scotland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	28.042.289	28.518.894
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.811.257	2.859.037
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	109.438	-1.735.457
Årets værdiregulering, renterelateret	-257.419	5.887
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.773.238	1.839.008
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.625.257	109.438
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	29.667.546	28.628.332
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.933.924	3.008.758
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.279.989	25.733.640
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.887.483	2.440.065
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	29.167.472	28.173.705
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	500.074	454.627
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.299.000	2.679.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.560.000	1.480.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.859.000	4.159.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	340.000	320.000
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Huddersfield Komplementar ApS	179.212	169.732
Skyldige renter	388.880	372.144
Skyldige omkostninger	62.500	37.827
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	630.592	579.703
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger, sikkerheder		
For 1. prioritetsgæld hos Bank of Scotland er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank er stillet 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 under Oprindelig Indskudskapital.		