

## **K/S Burlington Court**

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

### **Årsrapport for 2015**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30501535

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. april 2016

---

Pia Elsborg

**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 behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Burlington Court.

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 6. april 2016

I bestyrelsen:

---

René Kristoffersen (formand)

---

Jakob Kresten Bruun

---

Kasper Damgaard Rousøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til komplementar og kommanditisterne i K/S Burlington Court

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Burlington Court 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 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 6. april 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33963556

Thomas Hermann  
Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Burlington Court  
c/o Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30501535  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

**Komplementar** Burlington Court Komplementar ApS

**Bestyrelse** René Kristoffersen (formand)  
Jakob Kresten Bruun  
Kasper Damgaard Rousøe

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

**Revision** Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C  
CVR-nr: 33963556

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 3 Stepps Road, Queenslie, Glasgow G33 2NQ, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -340.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.060.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 720.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk. -7.611. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 12.042.

### 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 Burlington Court 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 artopdelt 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

Investeringsejendomme 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 evt. 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 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.

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	2	4.288.242	3.785.615
Driftsomkostninger	3	-133.420	-122.624
<b>Nettoleje</b>		<b>4.154.822</b>	<b>3.662.991</b>
Administrationsomkostninger	4	-226.979	-326.607
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.927.843</b>	<b>3.336.384</b>
Finansielle indtægter	5	459	335
Finansielle omkostninger	6	-4.268.291	-3.826.560
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-339.989</b>	<b>-489.841</b>
Værdireguleringer	7	1.059.505	-9.458.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>719.516</b>	<b>-9.948.055</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		719.516	-9.948.055
		<b>719.516</b>	<b>-9.948.055</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	57.310.113	52.893.618
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.310.113</b>	<b>52.893.618</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>57.310.113</b>	<b>52.893.618</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	0	56.283
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>56.283</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.308.750</b>	<b>687.453</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.308.750</b>	<b>743.736</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>58.618.863</b>	<b>53.637.354</b>

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

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 39.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	26.958.135	26.358.135
Overført resultat	10	-34.568.742	-35.288.258
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-7.610.607</b>	<b>-8.930.123</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	48.508.059	46.479.062
Prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS	12	13.954.422	13.130.700
Vector Capital Investment ApS, renter	13	2.222.290	1.688.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>64.684.771</b>	<b>61.298.094</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	467.675	373.464
Anden gæld	14	724.601	666.615
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		352.423	229.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.544.699</b>	<b>1.269.383</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>66.229.470</b>	<b>62.567.477</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>58.618.863</b>	<b>53.637.354</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

## 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.

### Selskabets finansiering

Bank of Ireland har accepteret, at LTV bestemmelsen ikke er gældende i 5 år indtil oktober 2016. Ledelsen anser LTV bestemmelsen for værende opfyldt og forventer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	4.228.961	3.729.332
Forsikring	59.281	56.283
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>4.288.242</u></b>	<b><u>3.785.615</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Guthrie Court Ltd. Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 419.742 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	59.281	56.283
Grundleje	1.014	952
Ejendomsadministrationshonorar	73.125	65.389
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>133.420</u></b>	<b><u>122.624</u></b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	153.984	150.228
Revision, DK	23.750	23.125
Revisor, UK	19.068	16.011
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	11.016	15.264
Rådgiver honorar, UK	0	101.121
Diverse omkostninger	2.192	2.859
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>226.979</u></b>	<b><u>326.607</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	459	335
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>459</b>	<b>335</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	3.090.364	2.794.382
Renter, prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS	650.968	578.885
Renter, Vector Capital Investment ApS, se note 13	428.045	400.582
Renter, komplementarselskab	12.409	11.752
Kurstab, valuta	86.505	40.959
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.268.291</b>	<b>3.826.560</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.033.510	-8.987.431
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	3.382.985	3.310.368
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	394.340	21.434
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-2.927.608	-2.980.795
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-823.722	-821.790
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.059.505</b>	<b>-9.458.214</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	80.244.237	80.244.237
Anskaffelsessum, ultimo	80.244.237	80.244.237
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.582.119	6.582.119
Regulering til dagsværdi, primo	-27.350.619	-21.673.556
Årets regulering, afkastrelateret	1.033.510	-8.987.431
Årets regulering, valutakursrelateret	3.382.985	3.310.368
Regulering til dagsværdi, ultimo	-22.934.124	-27.350.619
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>57.310.113</b>	<b>52.893.618</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.667.591	5.558.972
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	7,00%	7,00%

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Andre, tilgodehavender</b>		
Forsikring, UK	0	56.283
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>56.283</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 390	39.000.000	39.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 264, primo	26.358.135	25.758.135
Ændring i året	600.000	600.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 270, ultimo	26.958.135	26.358.135
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	12.041.865	12.641.865
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	120	126
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-35.288.258	-25.340.203
Overført af årets resultat	719.516	-9.948.055
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-34.568.742	-35.288.258
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.610.607</b>	<b>-8.930.123</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	48.515.114	48.925.174
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.643.750	4.683.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.072.648	-5.032.009
Årets værdiregulering, renterelateret	-394.340	-21.434
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.927.608	2.980.795
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	460.620	-2.072.648
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>48.975.734</b>	<b>46.852.526</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.843.376	4.924.070
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	46.179.794	44.433.337
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.328.265	2.045.725
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	48.508.059	46.479.062
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	467.675	373.464
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Prioritetsgæld, Vector Capital Investment ApS</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	11.853.648	11.853.648
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.380.000	1.380.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	1.277.052	455.262
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	823.722	821.790
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	2.100.774	1.277.052
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>13.954.422</b>	<b>13.130.700</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.380.000	1.380.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	13.130.700
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.954.422	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.954.422	13.130.700
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 13 Langfristede gældsforpligtelser - renter

En andel af de tilskrevne renter på lånet fra Vector Capital Investment ApS forfalder først ved lånets udløb i 2020 ud af et salgsprovenue for ejendommen og kun hvis ejendommens salgpris overstiger et bestemt beløb, der blandt andet afhænger af lånene i ejendommen på forfaldstidspunktet samt de beløb, som kommanditisterne har indskudt i selskabet. Forpligtelsen udgør pr. 31/12 2015 GBP 219.770 svarende til dkk 2.222.290

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>14 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Burlington Court Komplementar ApS	177.858	168.446
Skyldige renter	509.243	404.060
Skyldige omkostninger	37.500	94.109
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>724.601</b>	<b>666.615</b>
	<hr/>	<hr/>

### 15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 57.310 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

#### Andre forpligtelser

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

Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 2183.