

**K/S Hastings, UK
Dronningensvej 18, 2.
5800 Nyborg
CVR-nr. 30590120**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

20/5 2016

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hastings, UK
Dronningensvej 18, 2.
5800 Nyborg

CVR-nr.: 30590120
Stiftet: 15.05.2007
Hjemsted: Nyborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Niels Peter Nielsen, formand
Jesper Kim Pedersen
Henrik Ellegaard
Brian Djernes

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Hastings, UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Nyborg, den 11.03.2015

Bestyrelse



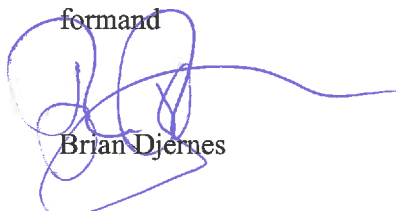
Niels Peter Nielsen
formand



Jesper Kim Pedersen



Henrik Ellegaard



Brian Djernes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hastings, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hastings, UK for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor det fremgår, at selskabet har negativ egenkapital, og at selskabets fortsatte drift forudsætter opretholdelse af nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskreditten og finansiering via kommanditisternes indbetaling af den nødvendige likviditet op til kommanditisternes resthæftelse på 19.459 t.kr.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 2, hvor det fremgår, at der er betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen og den tilhørende gæld.

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.

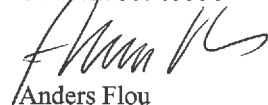
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 11.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Anders Flou
statsautoriseret revisor



Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af udlejning af fast ejendom i Hastings, UK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et underskud før værdiregulering af ejendom og gæld til dagsværdi på 1.166 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af ejendom og gæld mv. til dagsværdi pr. 31. december 2015 med 990 t.kr.

Selskabets egenkapital er negativ med 19.577 t.kr. Finansieringsinstituttet har forhøjet kreditfaciliteten vedrørende driftskredit i årets løb. Likviditetsbudgettet for 2016 udviser en mindre positiv udvikling.

Der er en ikke indbetalt resthæftelse pr. 31. december 2015 på 19.459 t.kr. ud af selskabets stamkapital på 64.000 t.kr. Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Markedet for investeringsejendomme er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Dette forhold medfører en betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen og den tilhørende gæld.

Opgørelsen af markedsværdien af gælden er behæftet med usikkerhed, idet der indgår skøn af risikopræmie og markedsrente for sammenlignelige lån i vurderingen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i takt med, at den indtjenes.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.532.934	5.561
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.521.325	4.879
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(6.512.052)	(5.760)
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.843.485)</u>	<u>(1.719)</u>
Driftsresultat		3.698.722	2.961
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.855.902)</u>	<u>(5.266)</u>
Årets resultat		<u>(2.157.180)</u>	<u>(2.305)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.157.180)</u>	<u>(2.305)</u>
		<u>(2.157.180)</u>	<u>(2.305)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		93.535.076	88.014
Materielle anlægsaktiver	4	<u>93.535.076</u>	<u>88.014</u>
Anlægsaktiver		<u>93.535.076</u>	<u>88.014</u>
Andre tilgodehavender		301.840	199
Tilgodehavender		<u>301.840</u>	<u>199</u>
Likvide beholdninger		<u>2.013.654</u>	<u>2.306</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.315.494</u>	<u>2.505</u>
Aktiver		<u><u>95.850.570</u></u>	<u><u>90.519</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		44.540.990	44.541
Overført overskud eller underskud		<u>(64.117.511)</u>	<u>(61.960)</u>
Egenkapital		<u>(19.576.521)</u>	<u>(17.419)</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>110.238.094</u>	<u>103.807</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>110.238.094</u>	<u>103.807</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.578	84
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.924.234	629
Anden gæld	6	449.817	833
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.734.368</u>	<u>2.585</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.188.997</u>	<u>4.131</u>
Gældsforpligtelser		<u>115.427.091</u>	<u>107.938</u>
Passiver		<u>95.850.570</u>	<u>90.519</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	44.540.990	(61.960.331)	(17.419.341)
Årets resultat	0	(2.157.180)	(2.157.180)
Egenkapital ultimo	44.540.990	(64.117.511)	(19.576.521)

Kontant andel af selskabskapital

	kr.
100 kommanditanparter á 445.410 kr.	<u>44.540.990</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør: 100 kommanditanparter á 640.000 kr.	<u>64.000.000</u>
Ikke indbetalt resthæftelse	<u>19.459.010</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>(195.765)</u>
Den ikke indbetalte resthæftelse pr. anpart udgør	<u>194.590</u>

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med 19.577 t.kr. Finansieringsinstituttet har forhøjet kreditfaciliteten vedrørende driftskredit i årets løb. Likviditetsbudgettet for 2016 udviser en mindre positiv udvikling.

Der er en ikke indbetalt resthæftelse pr. 31. december 2015 på 19.459 t.kr. ud af selskabets stamkapital på 64.000 t.kr. Nuværende kreditfacilitet vedrørende driftskredit og kommanditisternes indbetaling på resthæftelsen vurderes at være fuldt tilstrækkelig til at dække selskabets likviditetsbehov frem til 31. december 2016.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Markedet for investeringsejendomme er fortsat påvirket af manglende likviditet og lav omsætning på markedet. Dette medfører en betydelig større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien for investeringsejendommen og den tilhørende gæld.

Opgørelsen af markedsværdien af gælden er behæftet med usikkerhed, idet der indgår skøn af risikopræmie og markedsrente for sammenlignelige lån i vurderingen.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	5.789.179	5.217
Valutakursreguleringer	48.537	43
Øvrige finansielle omkostninger	18.186	6
	<u>5.855.902</u>	<u>5.266</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		141.616.000
Kostpris ultimo		<u>141.616.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		(53.602.250)
Valutakursreguleringer		5.521.326
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(48.080.924)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>93.535.076</u>

Valutakurs på statusdagen, kurs 10,1119.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	80.578	84	110.238.094	108.387.832
	80.578	84	110.238.094	108.387.832
			2015 kr.	2014 t.kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			321.287	288
Andre skyldige omkostninger			128.530	545
			449.817	833

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med selskabets danske administrator, som er uopsigelig indtil 31.12.2020.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom samt sikkerhed i lejekontrakt for ejendommen, herunder transport i lejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 93.535 t.kr.

Likvide midler er håndpansat til fordel for långiver.