

K/S Northampton
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 31 04 97 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

Christina Cederholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Northampton.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 18. april 2016

Bestyrelse

Urik Kjeldsberg Damm
Formand

Henrik Dencker

Kim Sonne

Komplementar

Northampton Komplementar ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Northampton

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Northampton 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed omkring going concern", hvor det bl.a. fremgår, at der er indgået forlig med lejer om, at lejen er reduceret mod forlængelse af lejekontrakten. I det omfang, at lejen ikke dækker ydelserne på 1. prioriteten, har långiver accepteret en henstand herpå. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 3 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendom på i alt 5.800.000 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

København, den 18. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Northampton
Virumgårdsvej 25
2830 Virum

CVR-nr.: 31 04 97 17
Stiftet: 31. oktober 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
10. regnskabsår

Bestyrelse

Urik Kjeldsberg Damm, Formand
Henrik Dencker
Kim Sonne

Komplementar

Northampton Komplementar ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Northampton er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendommen

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2.534.315	2.336.708
Andre eksterne omkostninger	-366.225	-321.568
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	326.928	409.546
Resultat før finansielle poster	2.495.018	2.424.686
Andre finansielle indtægter	57	2.076
Øvrige finansielle omkostninger	-4.073.463	-3.665.536
Årets resultat	-1.578.388	-1.238.774
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.578.388	-1.238.774
Disponeret i alt	-1.578.388	-1.238.774

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>58.649.600</u>	<u>55.187.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.649.600</u>	<u>55.187.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.649.600</u>	<u>55.187.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>17.720</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>17.720</u>
	Likvide beholdninger	<u>336.742</u>	<u>302.696</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.742</u>	<u>320.416</u>
	Aktiver i alt	<u>58.986.342</u>	<u>55.507.416</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	13.500.000	13.500.000
7	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-4.787.443	-5.632.667
8	Overført resultat	-9.765.478	-8.187.090
	Egenkapital i alt	<u>-1.052.921</u>	<u>-319.757</u>
Gældsforpligtelser			
	Kreditinstitutter i øvrigt	59.479.376	55.371.364
	Northampton Komplementar ApS	139.135	136.494
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.618.511</u>	<u>55.507.858</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	287.000	269.000
	Anden gæld	133.752	50.315
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>420.752</u>	<u>319.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.039.263</u>	<u>55.827.173</u>
	Passiver i alt	<u>58.986.342</u>	<u>55.507.416</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende i Northampton, England.

2. Usikkerhed om going concern

Der er med lejer indgået forlig om lejenedsættelse mod forlængelse af lejekontrakten. I det omfang, at lejen ikke kan dække ydelser på 1. prioriteten, har långiver accepteret en henstand hermed.

Uanset den indgåede aftale med 1. prioritetslångiver forudsætter selskabets fortsatte drift indbetalinger fra kommanditisterne, som vurderes at være på et minimalt niveau på baggrund af de foreliggende låneforhold.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidig afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 4,4%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

4. Værdiregulering af investeringsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kursregulering, ejendom	3.462.600	3.453.900
Kursregulering, gæld	<u>-3.135.672</u>	<u>-3.044.354</u>
	<u>326.928</u>	<u>409.546</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>55.187.000</u>	<u>51.733.100</u>
Kostpris ultimo	<u>55.187.000</u>	<u>51.733.100</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.462.600</u>	<u>3.453.900</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.462.600</u>	<u>3.453.900</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>58.649.600</u>	<u>55.187.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ejendommens værdi er som følge af ydet nedsættelse med huslejen svær at opgøre. Ved regnskabsaflæggelsen er værdien skønnet til 5.800.000 GBP, hvilket svarer til et afkast på basis af den forventede leje for 2015 på ca. 4,4%</p> <p>Udviklingen i huslejen vil have væsentlig betydning for ejendommens værdi ligesom ændringer af afkastsatsen.</p>		
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
7. Ikke indbetalt virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	-5.632.667	-6.541.000
Årets indbetalte virksomhedskapital	<u>845.224</u>	<u>908.333</u>
	<u>-4.787.443</u>	<u>-5.632.667</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-8.187.090	-6.948.316
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.578.388</u>	<u>-1.238.774</u>
	<u>-9.765.478</u>	<u>-8.187.090</u>

Noter

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	287.000	64.096.444	59.766.376	55.640.364
	<u>287.000</u>	<u>64.096.444</u>	<u>59.766.376</u>	<u>55.640.364</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.766 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 58.650 t.kr.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.