

K/S Northampton
Fruebjergvej 3, 2100 København Ø

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 31 04 97 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2019.

Christina Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. april 2019

Bestyrelse

Ulrik Kjeldsberg Damm
Formand

Lars Givskov Larsson

Johnny Bek

Komplementar

Northampton Komplementar ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Northampton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Northampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold, henviser vi til oplysningerne i note 1 "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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, henviser vi til oplysningerne i note 2 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendom på i alt 2.200.000 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Northampton Fruebjergvej 3 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 04 97 17
	Stiftet: 31. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 13. regnskabsår
Bestyrelse	Ulrik Kjeldsberg Damm, Formand Lars Givskov Larsson Johnny Bek
Komplementar	Northampton Komplementar ApS
Administrator	Lars Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er med 1. prioritetslångiver indgået aftale om at lånet er stående. I det omfang, at lejen ikke kan dække rentebetalingerne på 1. prioriteten, har långiver accepteret, at rentebetalingerne tilskrives lånet.

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen oplyser at lejer ophører driften fra ejendommen i løbet af 2019. Herefter er det ledelsens forventning at sælge ejendommen til 2.200.000 GBP. Ejendommen er derfor nedskrevet til denne værdi, svarende til 18.198.180 kr. pr. 31/12 2018.

Værdien er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked i England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -30.553 t.kr. mod -2.009 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab 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 investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Lejeindtægter	2.341.152	2.320.278
Andre eksterne omkostninger	-371.909	-412.514
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-30.470.780	-1.693.600
Bruttoresultat	-28.501.537	214.164
4 Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	631.536	1.526.446
Resultat før finansielle poster	-27.870.001	1.740.610
Andre finansielle indtægter	338	57
Øvrige finansielle omkostninger	-2.683.479	-3.749.711
Resultat før skat	-30.553.142	-2.009.044
Årets resultat	-30.553.142	-2.009.044
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-30.553.142	-2.009.044
Disponeret i alt	-30.553.142	-2.009.044

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	18.198.180	48.668.960
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.198.180</u>	<u>48.668.960</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.198.180</u>	<u>48.668.960</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	55.826	61.420
	Tilgodehavender i alt	<u>55.826</u>	<u>61.420</u>
	Likvide beholdninger	404.894	209.845
	Omsætningsaktiver i alt	<u>460.720</u>	<u>271.265</u>
	Aktiver i alt	<u>18.658.900</u>	<u>48.940.225</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
6	Kommanditkapital	12.150.000	12.150.000
7	Ikke indbetalt kommanditkapital	-2.629.916	-3.229.916
8	Overført resultat	-43.427.909	-12.874.767
	Egenkapital i alt	<u>-33.907.825</u>	<u>-3.954.683</u>
Gældsforpligtelser			
9	Kreditinstitutter i øvrigt	52.352.009	50.665.197
	Northampton Komplementar ApS	<u>125.683</u>	<u>129.347</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.477.692</u>	<u>50.794.544</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.014.000
	Anden gæld	<u>89.033</u>	<u>86.364</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>89.033</u>	<u>2.100.364</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>52.566.725</u>	<u>52.894.908</u>
	Passiver i alt	<u>18.658.900</u>	<u>48.940.225</u>

1 Usikkerhed om going concern**2 Usikkerhed ved indregning eller måling****10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er med 1. prioritetslångiver indgået aftale om at lånet er stående. I det omfang, at lejen ikke kan dække rentebetalingerne på 1. prioriteten, har långiver accepteret, at rentebetalingerne tilskrives lånet.

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.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen oplyser at lejer ophører driften fra ejendommen i løbet af 2019. Herefter er det ledelsens forventning at sælge ejendommen til 2.200.000 GBP. Ejendommen er derfor nedskrevet til denne værdi, svarende til 18.198.180 kr. pr. 31/12 2018.

Værdien er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked i England.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Kursregulering, ejendom	-691.940	-1.693.600
Nedskrivning, ejendom	<u>-29.778.840</u>	<u>0</u>
	<u>-30.470.780</u>	<u>-1.693.600</u>
4. Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Kursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>631.536</u>	<u>1.526.446</u>
	<u>631.536</u>	<u>1.526.446</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	58.649.600	58.649.600
Kostpris ultimo	<u>58.649.600</u>	<u>58.649.600</u>
Regulering til dagsværdi primo	-9.980.640	-8.287.040
Årets regulering til dagsværdi	-30.470.780	-1.693.600
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-40.451.420</u>	<u>-9.980.640</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.198.180</u>	<u>48.668.960</u>
Ejendommen er beliggende i England og udlejet til et plejehjem på en lang lejekontrakt.		
Ledelsen oplyser at lejer ophører driften fra ejendommen i løbet af 2019. Herefter er det ledelsens forventning at sælge ejendommen til 2.200.000 GBP. Ejendommen er derfor nedskrevet til denne værdi, svarende til 18.198.180 kr. pr. 31/12 2018.		
6. Kommanditkapital		
Kommanditkapital primo	12.150.000	13.500.000
Kapitalnedsættelse	0	-1.350.000
	<u>12.150.000</u>	<u>12.150.000</u>
7. Ikke indbetalt kommanditkapital		
Ikke indbetalt kommanditkapital primo	-3.229.916	-3.896.690
Regulering vedr. 2016	0	66.774
Årets indbetalte virksomhedskapital	600.000	600.000
	<u>-2.629.916</u>	<u>-3.229.916</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-12.874.767	-12.215.723
Årets overførte overskud eller underskud	-30.553.142	-2.009.044
Kapitalnedsættelse	0	1.350.000
	<u>-43.427.909</u>	<u>-12.874.767</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	52.352.009	52.679.197
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-2.014.000</u>
	<u>52.352.009</u>	<u>50.665.197</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.352 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 18.198 t.kr.

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