

K/S Longlands
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 31 05 60 55

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Lars Jørgensen
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

Ledelsespåtegning

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

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 20. april 2016

Bestyrelse

Lars Jørgensen
formand

Jakob Weidemann

Carsten Pedersen Rise

Komplementar

Longlands Komplementar ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Longlands

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Longlands 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 selskabet har misligholdt gældsforpligtelser, men at ledelsen har indgået aftaler med långivere.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 3 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendom på i alt 3.300.000 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 20. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Longlands
Virumgårdsvej 25
2830 Virum

CVR-nr.: 31 05 60 55
Stiftet: 31. oktober 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
9. regnskabsår

Bestyrelse

Lars Jørgensen, formand
Jakob Weidemann
Carsten Pedersen Rise

Komplementar

Longlands 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 Longlands 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 investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2.161.036	1.995.309
Andre eksterne omkostninger	-422.446	-614.488
Resultat før finansielle poster	1.738.590	1.380.821
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	894.752	905.980
Andre finansielle indtægter	8.437	6.917
Øvrige finansielle omkostninger	-1.979.167	-1.888.893
Årets resultat	662.612	404.825
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	662.612	404.825
Disponeret i alt	662.612	404.825

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>33.369.600</u>	<u>31.399.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.369.600</u>	<u>31.399.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.369.600</u>	<u>31.399.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.014.959</u>	<u>308.813</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.014.959</u>	<u>308.813</u>
	Likvide beholdninger	<u>126.082</u>	<u>179.434</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.141.041</u>	<u>488.247</u>
	Aktiver i alt	<u>34.510.641</u>	<u>31.887.747</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Stamkapital	13.500.000	13.500.000
7	Ikke indbetalt del af stamkapital	-8.597.000	-8.666.000
8	Overført resultat	<u>3.217.700</u>	<u>2.555.088</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.120.700</u>	<u>7.389.088</u>
Gældsforpligtelser			
	Kreditinstitutter i øvrigt	24.386.497	22.902.750
	Longlands Komplementar ApS	<u>120.876</u>	<u>118.258</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.507.373</u>	<u>23.021.008</u>
	Anden gæld	<u>1.882.568</u>	<u>1.477.651</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.882.568</u>	<u>1.477.651</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.389.941</u>	<u>24.498.659</u>
	Passiver i alt	<u>34.510.641</u>	<u>31.887.747</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Usikkerhed om going concern

Det er indgået aftale med 1. og 2. prioritetslångiver omkring henstand med delvis betaling af renter og afdrag indtil januar 2018, hvor hele lånet samt manglende betalinger forfalder.

Uanset den indgåede aftale med 1.- og 2. prioritetslångivere forudsætter selskabets fortsatte drift indbetalinger fra kommanditisterne i takt med finansieringsbehovet. Kommanditisterne har hidtil indbetalt ved påkrav herom.

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

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 6,5 %. 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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Regulering af værdi af ejendom	1.970.100	1.965.150
Regulering af værdi af gæld	<u>-1.075.348</u>	<u>-1.059.170</u>
	<u>894.752</u>	<u>905.980</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>29.434.350</u>	<u>29.434.350</u>
Kostpris ultimo	<u>29.434.350</u>	<u>29.434.350</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.965.150	1.965.150
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.970.100</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.935.250</u>	<u>1.965.150</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.369.600</u>	<u>31.399.500</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.368 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 8.121 t.kr. til 5.753 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
6. Stamkapital				
Stamkapital primo	13.500.000	13.500.000		
	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>		
7. Ikke indbetalt del af stamkapital				
Ikke indbetalt del af stamkapital primo	-8.666.000	-8.722.000		
Årets indbetalte stamkapital	69.000	56.000		
	<u>-8.597.000</u>	<u>-8.666.000</u>		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	2.555.088	2.150.263		
Årets overførte overskud eller underskud	662.612	404.825		
	<u>3.217.700</u>	<u>2.555.088</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>22.250.000</u>	<u>24.386.497</u>	<u>22.902.750</u>
	<u>0</u>	<u>22.250.000</u>	<u>24.386.497</u>	<u>22.902.750</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 24 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 33 mio. kr.

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