

K/S Roseleigh

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 31050138

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. januar 2016

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Roseleigh.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 27. januar 2016

I bestyrelsen:

Glenn Steven Nielsen (formand)

Børge Lindberg

Mårten Toll-Söderblom

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Roseleigh

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roseleigh for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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 27. januar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Roseleigh c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 31050138 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Roseleigh Komplementar ApS
Bestyrelse	Glenn Steven Nielsen (formand) Børge Lindberg Mårten Toll-Söderblom
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 Lytton Street, Middlesborough, TS4 1BZ, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -611.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 961.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 350.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 2.143. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 3.056.

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 Roseleigh 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 artsopdelt 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 renteudgifter 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 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 af 1. prioritetsgælden er fastsat til den værdi, som gælden i henhold til låneaftalen kan indfries til.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	2	2.425.365	2.224.211
Driftsomkostninger	3	-70.055	-62.901
Nettoleje		2.355.310	2.161.310
Administrationsomkostninger	4	-1.395.547	-1.244.742
Resultat før finansielle poster m.v.		959.763	916.568
Finansielle indtægter	5	16.913	11.312
Finansielle omkostninger	6	-1.587.767	-1.339.533
Resultat før dagsværdiregulering		-611.091	-411.653
Værdireguleringer	7	960.664	3.217.471
ÅRETS RESULTAT		349.573	2.805.818
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		349.573	2.805.818
		349.573	2.805.818

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>22.436.567</u>	<u>21.119.637</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22.436.567</u>	<u>21.119.637</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>22.436.567</u>	<u>21.119.637</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	17.454	31.539
Tilgodehavende leje		<u>0</u>	<u>461.178</u>
Tilgodehavender i alt		<u>17.454</u>	<u>492.717</u>
Likvide beholdninger		<u>77.466</u>	<u>237.227</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>94.920</u>	<u>729.944</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.531.487</u>	<u>21.849.581</u>

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

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 12.789.203.			
Kontant indbetalt andel af indskudskapital	10	9.732.794	9.282.794
Overført resultat	10	-7.589.595	-7.939.161
EGENKAPITAL I ALT		2.143.199	1.343.633
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	16.734.376	16.614.970
Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	12	2.500.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.234.376	19.114.970
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	738.370	720.988
Forudbetalt leje		0	147.627
Anden gæld	13	415.542	522.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.153.912	1.390.978
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		20.388.288	20.505.948
PASSIVER I ALT		22.531.487	21.849.581
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.390.919	2.193.003
Forsikring	34.446	31.208
Lejeindtægter i alt	2.425.365	2.224.211

Den indtægtsførte leje udgør den faktisk modtagne leje i henhold til lejeaftalen med Mimosa Healthcare (no 9) Ltd. Der udestår en samlet lejerestance på kr. 1.124.483.

Lejen udgør p.t. GBP 234.752 p.a. Lejemålet løber indtil 17. marts 2038.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	34.446	31.208
Ejendomsadministrationshonorar	35.609	31.693
Driftsomkostninger i alt	70.055	62.901

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	146.150	118.195
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Revision, DK - ekstra vedr. 2013	0	18.750
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.382	16.263
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	4.406	6.106
Hensat til tab, leje	1.124.483	0
Honorar, eksterne rådgivere	0	988.905
Diverse omkostninger	11.407	5.399
Administrationsomkostninger i alt	1.395.547	1.244.742

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	51	196
Renter, investorer	0	1.868
Kursgevinst, valuta	16.862	9.248
Finansielle indtægter i alt	16.913	11.312
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.351.223	1.103.600
Renter, prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	225.000	225.000
Renter, komplementarselskab	11.544	10.933
Finansielle omkostninger i alt	1.587.767	1.339.533
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-7.488	2.491.948
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.324.418	1.321.781
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	671.389	515.084
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.027.655	-1.111.342
Værdireguleringer i alt	960.664	3.217.471
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	28.377.707	28.377.707
Anskaffelsessum, ultimo	28.377.707	28.377.707
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.033.395	3.033.395
Regulering til dagsværdi, primo	-7.258.070	-11.071.799
Årets regulering, afkastrelateret	-7.488	2.491.948
Årets regulering, kursrelateret	1.324.418	1.321.781
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.941.140	-7.258.070
Dagsværdi, ultimo	22.436.567	21.119.637
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.218.828	2.219.615
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	10%	10%

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
9 Andre, tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	15.023
Tilgodehavende affaldsgebyr	938	0
Tilgodehavende, Mimosa Healthcare (no 9) Ltd.	16.516	16.516
Andre, tilgodehavender i alt	17.454	31.539
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 150, primo	9.450.150	9.450.150
Ændring i året	1.197.019	0
63.001 kommanditanparter á kr. 169, ultimo	10.647.169	9.450.150
 Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 147, primo	9.282.794	7.911.652
Ændring i året	450.000	1.371.142
63.001 kommanditanparter á kr. 154, ultimo	9.732.794	9.282.794
 Resthæftelse i alt	914.375	167.356
 Pr. anpart	15	3
Ny Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	2.142.034	0
63.001 kommanditanparter á kr. 34, ultimo	2.142.034	0
 Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
 Resthæftelse i alt	2.142.034	0
 Pr. anpart	34	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
10 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 150, primo	9.450.150	9.450.150
Ændring i året	3.339.053	0
	<u>12.789.203</u>	<u>9.450.150</u>
63.001 kommanditanparter á kr. 203, ultimo		
	<u>12.789.203</u>	<u>9.450.150</u>
Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 147, primo	9.282.794	7.911.652
Ændring i året	450.000	1.371.142
	<u>9.732.794</u>	<u>9.282.794</u>
63.001 kommanditanparter á kr. 154, ultimo		
	<u>9.732.794</u>	<u>9.282.794</u>
Resthæftelse i alt	3.056.409	167.356
	<u>3.056.409</u>	<u>167.356</u>
Pr. anpart	49	3
	<u>49</u>	<u>3</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-7.939.161	-10.744.957
Overført af årets resultat	349.573	2.805.818
Hensat til tab på opkrævet investorindskud	-7	-22
	<u>-7.589.595</u>	<u>-7.939.161</u>
Overført resultat, ultimo		
	<u>-7.589.595</u>	<u>-7.939.161</u>
Egenkapital i alt	2.143.199	1.343.633
	<u>2.143.199</u>	<u>1.343.633</u>
11 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	17.365.388	17.584.866
	<u>17.365.388</u>	<u>17.584.866</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.856.248	1.879.709
	<u>1.856.248</u>	<u>1.879.709</u>
Værdiregulering, primo	-248.908	-845.166
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-671.389	-515.084
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.027.655	1.111.342
	<u>107.358</u>	<u>-248.908</u>
Værdiregulering, ultimo		
	<u>107.358</u>	<u>-248.908</u>
Dagsværdi, ultimo	17.472.746	17.335.958
	<u>17.472.746</u>	<u>17.335.958</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.727.939	1.821.961
	<u>1.727.939</u>	<u>1.821.961</u>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
11 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver, fortsat:		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.734.376	16.614.970
Langfristet del i alt	16.734.376	16.614.970
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	738.370	720.988
12 Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.500.000	1.750.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.000.000	750.000
Langfristet del i alt	2.500.000	2.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
13 Anden gæld		
Mellemregning med Roseleigh Komplementar ApS	165.466	156.714
Skyldige renter	3.626	103.637
Skyldige omkostninger	246.450	262.012
Anden gæld i alt	415.542	522.363

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 22.437, samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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