

K/S Halstead

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

Årsrapport for 2013

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28289030

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

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 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Halstead.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 26. marts 2014

I bestyrelsen:

Henrik Olsen (formand)

Finn Ketler

Per Lautrup-Nissen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Halstead

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Halstead for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

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.

Kolding, den 26. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Halstead c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 28289030 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Halstead Komplementar ApS
Bestyrelse	Henrik Olsen (formand) Finn Ketler Per Lautrup-Nissen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48A High Street, Halstead, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 546.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 136.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 682.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 13.608. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.035.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Halstead for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt 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 renteomkostninger 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.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsejendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommene beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den aktuelle lånerente, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

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 beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	2	2.583.375	2.664.589
Driftsomkostninger	3	-61.365	-65.171
Nettoleje		2.522.010	2.599.418
Administrationsomkostninger	4	-236.435	-261.287
Resultat før finansielle poster m.v.		2.285.575	2.338.131
Finansielle indtægter	5	127.535	156.345
Finansielle omkostninger	6	-1.867.088	-2.008.353
Resultat før dagsværdiregulering		546.022	486.123
Værdireguleringer	7	136.105	-744.529
ÅRETS RESULTAT		682.127	-258.406
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		682.127	-258.406
		682.127	-258.406

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>45.356.834</u>	<u>47.951.803</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.356.834</u>	<u>47.951.803</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>45.356.834</u>	<u>47.951.803</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>19.053</u>	<u>291.926</u>
Tilgodehavender i alt		<u>19.053</u>	<u>291.926</u>
Likvide beholdninger		<u>829.915</u>	<u>1.206.841</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>848.968</u>	<u>1.498.767</u>
AKTIVER I ALT		<u>46.205.802</u>	<u>49.450.570</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	19.465.254	19.375.250
Overført resultat	10	-5.857.146	-6.539.273
EGENKAPITAL I ALT		13.608.108	12.835.977
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	30.474.756	33.865.355
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.474.756	33.865.355
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	556.202	569.453
Prioritetsgæld, Landsbanki		0	600.000
Anden gæld	12	967.345	966.115
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		599.391	613.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.122.938	2.749.238
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		32.597.694	36.614.593
PASSIVER I ALT		46.205.802	49.450.570
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators 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.

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.554.634	2.624.405
Forsikring	28.741	40.184
Lejeindtægter i alt	2.583.375	2.664.589

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Sainsbury's Supermarkets Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 288.000 p.a. Lejeaftalen løber indtil 2025.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	28.741	37.424
Inspektion ejendom	6.675	6.925
Ejendomsadministrationshonorar	25.949	20.822
Driftsomkostninger i alt	61.365	65.171

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	144.425	140.903
Advokathonorar	13.202	50.000
Revision, DK	18.500	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.532	16.088
Honorar, forældelse	4.000	0
Ejendomsvurdering	14.705	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Gruppelivsforsikringspræmie	2.830	10.321
Diverse omkostninger	8.029	9.680
Administrationsomkostninger i alt	236.435	261.287

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	300	208
Renter, investorer	1.325	48.564
Kursgevinst, valuta	125.910	107.573
Finansielle indtægter i alt	127.535	156.345
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.854.188	1.954.030
Renter, prioritetsgæld, Landsbanki	1.325	42.909
Renter, komplementarselskab	11.575	10.966
Renter, øvrige	0	448
Finansielle omkostninger i alt	1.867.088	2.008.353
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.514.378	436.963
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-1.080.591	1.218.224
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	2.095.118	-1.414.210
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	635.956	-985.506
Værdireguleringer i alt	136.105	-744.529
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	54.894.443	54.894.443
Anskaffelsessum, ultimo	54.894.443	54.894.443
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.087.953	5.087.953
Regulering til dagsværdi, primo	-6.942.640	-8.597.827
Årets regulering, afkastrelateret	-1.514.378	436.963
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.080.591	1.218.224
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.537.609	-6.942.640
Dagsværdi, ultimo	45.356.834	47.951.803
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.085.132	5.250.964
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,35%	5,19%

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	267.913
Tilgodehavende moms DK	19.053	17.613
Andre tilgodehavender	0	6.400
	<u>19.053</u>	<u>291.926</u>
Tilgodehavender i alt	19.053	291.926
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 255.000, ultimo	25.500.000	25.500.000
	<u>25.500.000</u>	<u>25.500.000</u>
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 193.753, primo	19.375.250	19.175.250
Ændring i året	90.004	200.000
	<u>19.465.254</u>	<u>19.375.250</u>
100 kommanditanparter á kr. 194.653, ultimo	19.465.254	19.375.250
	<u>19.465.254</u>	<u>19.375.250</u>
Resthæftelse i alt	6.034.746	6.124.750
	<u>6.034.746</u>	<u>6.124.750</u>
Pr. anpart	60.347	61.248
	<u>60.347</u>	<u>61.248</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-6.539.273	-6.280.867
Overført af årets resultat	682.127	-258.406
	<u>-5.857.146</u>	<u>-6.539.273</u>
Overført resultat, ultimo	-5.857.146	-6.539.273
	<u>-5.857.146</u>	<u>-6.539.273</u>
Egenkapital i alt	13.608.108	12.835.977

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	35.588.195	36.260.971
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.298.532	3.360.889
Værdiregulering, primo	-1.826.163	-4.225.879
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.095.118	1.414.210
Årets værdiregulering, kursrelateret	-635.956	985.506
Værdiregulering, ultimo	-4.557.237	-1.826.163
Dagsværdi, ultimo	31.030.958	34.434.808
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.479.002	3.770.785
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	27.868.612	31.197.122
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.606.144	2.668.233
Langfristet del i alt	30.474.756	33.865.355
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	556.202	569.453

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med Halstead Komplementar ApS	165.914	157.181
Skyldige renter	644.220	648.272
Skyldig moms, UK	122.711	128.779
Skyldige omkostninger	34.500	31.883
Anden gæld i alt	967.345	966.115

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 45.753 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen 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.