K/S Halstead

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

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28289030

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

---

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 18. marts 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overenstemmelse med årsregnskabloven.

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 18. marts 2015

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 2014 - 31. december 2014
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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 544.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.258.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.802.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 16.560. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.885.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver 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 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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.

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 beregnes som nominel 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 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	2	2.681.551	2.583.375
Driftsomkostninger	3	-81.947	-61.365
Nettoleje		**2.599.604**	**2.522.010**
Administrationsomkostninger	4	-221.487	-236.435
Resultat før finansielle poster m.v.		**2.378.117**	**2.285.575**
Finansielle indtægter	5	103.194	127.535
Finansielle omkostninger	6	-1.937.326	-1.867.088
Resultat før dagsværdiregulering		**543.985**	**546.022**
Værdireguleringer	7	2.257.759	136.105
ÅRETS RESULTAT		**2.801.744**	**682.127**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.801.744	682.127
		2.801.744	**682.127**

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	51.820.259	45.356.834
Materielle anlægsaktiver i alt		**51.820.259**	**45.356.834**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**51.820.259**	**45.356.834**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	18.504	19.053
Tilgodehavender i alt		**18.504**	**19.053**
Likvide beholdninger		**914.603**	**829.915**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**933.107**	**848.968**
AKTIVER I ALT		**52.753.366**	**46.205.802**

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	19.615.254	19.465.254
Overført resultat	10	-3.055.402	-5.857.146
EGENKAPITAL I ALT		**16.559.852**	**13.608.108**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	33.851.439	30.474.756
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**33.851.439**	**30.474.756**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	672.083	556.202
Anden gæld	12	1.030.584	967.345
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		639.408	599.391
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**2.342.075**	**2.122.938**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**36.193.514**	**32.597.694**
PASSIVER I ALT		**52.753.366**	**46.205.802**
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 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.

		2014 dkk	2013 dkk
2	**Lejeindtægter**		
	Leje	2.643.689	2.554.634
	Forsikring	37.862	28.741
	Lejeindtægter i alt	**2.681.551**	**2.583.375**

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	37.862	28.741
	Inspektion ejendom	7.136	6.675
	Ejendomsadministrationshonorar	36.949	25.949
	Driftsomkostninger i alt	**81.947**	**61.365**
4	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	148.036	144.425
	Advokathonorar	0	13.202
	Revision, DK	18.500	18.500
	Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
	Revisor, UK	17.439	15.532
	Honorar, forældelse	0	4.000
	Ejendomsvurdering	0	14.705
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
	Gruppelivsforsikringspræmie	13.738	2.830
	Diverse omkostninger	8.525	8.029
	Administrationsomkostninger i alt	**221.487**	**236.435**

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
5	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	331	300
	Renter, investorer	0	1.325
	Kursgevinst, valuta	102.863	125.910
	Finansielle indtægter i alt	**103.194**	**127.535**
6	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.925.107	1.854.188
	Renter, prioritetsgæld, Landsbanki	0	1.325
	Renter, komplementarselskab	12.219	11.575
	Finansielle omkostninger i alt	**1.937.326**	**1.867.088**
7	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	3.220.234	-1.514.378
	Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	3.243.191	-1.080.591
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	-1.921.427	2.095.118
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-2.284.239	635.956
	Værdireguleringer i alt	**2.257.759**	**136.105**
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	-9.537.609	-6.942.640
	Årets regulering, afkastrelateret	3.220.234	-1.514.378
	Årets regulering, valutakursrelateret	3.243.191	-1.080.591
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-3.074.184	-9.537.609
	Dagsværdi, ultimo	**51.820.259**	**45.356.834**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	5.446.165	5.085.132
	Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,00%	5,35%

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
9	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms, DK	18.504	19.053
	Tilgodehavender i alt	**18.504**	**19.053**
10	**Egenkapital**		
	Stamkapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 255.000, ultimo	25.500.000	25.500.000
	Den kontant andel af stamkapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 194.653, primo	19.465.254	19.375.250
	Ændring i året	150.000	90.004
	100 kommanditanparter á kr. 196.153, ultimo	19.615.254	19.465.254
	Resthæftelse i alt	5.884.746	6.034.746
	Pr. anpart	58.847	60.347
	Overført resultat:		
	Overført resultat, primo	-5.857.146	-6.539.273
	Overført af årets resultat	2.801.744	682.127
	Overført resultat, ultimo	-3.055.402	-5.857.146
	Egenkapital i alt	**16.559.852**	**13.608.108**

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
11	**Prioritetsgæld, West Bromwich**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	34.875.093	35.588.195
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.232.437	3.298.532
	Værdiregulering, primo	-4.557.237	-1.826.163
	Årets værdiregulering, renterelateret	1.921.427	-2.095.118
	Årets værdiregulering, kursrelateret	2.284.239	-635.956
	Værdiregulering, ultimo	-351.571	-4.557.237
	Dagsværdi, ultimo	**34.523.522**	**31.030.958**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.628.326	3.479.002
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.702.326	27.868.612
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.149.113	2.606.144
	Langfristet del i alt	33.851.439	30.474.756
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	672.083	556.202

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
12	**Anden gæld**		
	Mellemregning med Halstead Komplementar ApS	175.146	165.914
	Skyldige renter	687.231	644.220
	Skyldig moms, UK	131.571	122.711
	Skyldige omkostninger	36.636	34.500
	Anden gæld i alt	**1.030.584**	**967.345**

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 51.820 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.