

K/S Samlet Road

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 26855527

Årsrapport for 2015

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-04-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Samlet Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31-03-2016

Bestyrelse

Per Koefoed Als
Formand

Poul Hansen

Eigil Hannestad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Samlet Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Samlet Road for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 2, hvoraf det fremgår, at selskabets 2. prioritetslån er forfaldent til indfrielse. Selvom ledelsen forventer, at anmodning om refinansiering imødekommes og derfor aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift, indikerer forholdet dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Herning, den 31-03-2016

**PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33771231

Poul Spencer Poulsen
Statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
Statsautoriseret revisor

K/S Samlet Road

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Samlet Road c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	26855527
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Per Koefoed Als, Formand Poul Hansen Eigil Hannestad
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning CVR-nr.: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Samlet Road, Swansea, Wales.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.138 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld et urealiseret tab på 996 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2015 er positiv med 5.171.125 kr.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til B&Q Plc. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 17.12.2018.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.588.881 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 540.000 £ og et afkast på 7,75% efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked. Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Værdiansættelse af realkreditgæld/prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på nominel 4.262.344 £ samt et 2. prioritetslån på 13.886.717 DKK optaget i et udenlandsk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,13% med udløb i 2018. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi er der taget udgangspunkt i, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en lavere rente.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente på cibor 3 md + 3% er forfaldent til indfrielse. Der pågår forhandlinger om forlængelse af lånet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Henvises til usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommen.

Herudover er der ikke i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2018 samt et 2. prioritetslån med en variabel rente.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Samlet Road for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	4	5.388.693	4.956.639
Andre eksterne omkostninger		-544.072	-513.959
Bruttoresultat		4.844.621	4.442.680
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	5	1.843.130	1.960.382
Dagsværdireguleringer af gæld	6	-2.839.350	-3.864.107
Driftsresultat		3.848.401	2.538.955
Finansielle indtægter	7	483.194	623.487
Finansielle omkostninger	8	-3.193.629	-3.135.424
Resultat før skat		1.137.966	27.018
Årets resultat		1.137.966	27.018
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.137.966	27.018
		1.137.966	27.018

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	9	66.626.109	64.782.979
Materielle anlægsaktiver		66.626.109	64.782.979
Anlægsaktiver		66.626.109	64.782.979
Andre tilgodehavender	10	49.413	233.866
Tilgodehavender		49.413	233.866
Likvide beholdninger		2.222.091	1.796.415
Omsætningsaktiver		2.271.504	2.030.281
Aktiver		68.897.613	66.813.260

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	11	27.969.438	26.569.438
Overført resultat		-22.798.313	-23.936.279
Egenkapital		5.171.125	2.633.159
Gæld til realkreditinstitutter	12	44.187.323	44.661.560
Langfristede gældsforpligtelser		44.187.323	44.661.560
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		16.665.130	17.020.956
Anden gæld	13	1.615.779	1.311.870
Periodeafgrænsningsposter	14	1.258.256	1.185.715
Kortfristede gældsforpligtelser		19.539.165	19.518.541
Gældsforpligtelser		63.726.488	64.180.101
Passiver		68.897.613	66.813.260
Eventualforpligtelser	15		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	16		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 6.588.881 £ omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på 540.000 GBP og en afkastfaktor på et afkast på 7,75% efter det almindelige engelske afkastprincip, hvor der indregnes 5,75% i omkostninger for en køber.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

2. Usikkerhed vedrørende forsat drift

Selskabets 2. prioritetslån med en nominel restgæld pr. 31. december 2015 på DKK 13.886.717 med en variabel rente på cibor 3 md + 3 pct. er forfaldent til indfrielse pr. 30.06.2016.

Der pågår pt forhandlinger med långiver om refinansiering af lånet. Såfremt lånet ikke kan refinansieres, vil der være behov for tilførsel af yderligere kapital.

Selvom ledelsen forventer, at anmodning om refinansiering imødekommes og derfor aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift, indikerer forholdet dog også, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

3. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
7,25%	-0,5	7.043.287	71.221.012	9.766.029
7,75%	0	6.588.881	66.626.109	5.171.125
8,25%	0,5	6.189.555	62.588.162	1.133.179
			31.12.2015	31.12.2014

4. Nettoomsætning

Lejeindtægter	5.379.904	4.929.097
Forsikringsindtægter	8.789	27.542
	5.388.693	4.956.639

5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer ejendom	-2.220.870	-2.233.896
Værdiregulering ejendom, valutakurs	4.064.000	4.194.278
	1.843.130	1.960.382

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
6. Dagsværdireguleringer af gæld		
Værdiregulering realkreditlån	238.843	-524.602
Valutakursregulering realkreditlån	-3.078.193	-3.339.505
	-2.839.350	-3.864.107
7. Andre finansielle indtægter		
Renteintægter	242	718
Realiserede kursgevinster valutalån	383.772	517.598
Realiserede kursgevinster	99.180	105.171
	483.194	623.487
8. Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	3.171.396	3.118.444
Renteomkostninger i øvrigt	5.096	4.090
Realiserede valutakurstab	17.137	12.890
	3.193.629	3.135.424
	31.12.2015	31.12.2014
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	103.502.349	103.502.349
Kostpris ultimo	103.502.349	103.502.349
Dagsværdireguleringer primo	-38.719.370	-40.679.752
Ændring som følge af valutakursregulering	4.064.000	4.194.278
Årets reguleringer	-2.220.870	-2.233.896
Dagsværdireguleringer ultimo	-36.876.240	-38.719.370
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.626.109	64.782.979
10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	76	223.707
Andre tilgodehavender	49.337	10.159
	49.413	233.866

Noter

11. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	31.500.000	-4.930.562	-23.936.279	2.633.159
Årets resultat			1.137.966	1.137.966
Årets opkrævede indskud		1.400.000		1.400.000
Forøgelse af stamkapital	170.100	-170.100	0	0
Egenkapital ultimo	31.670.100	-3.700.662	-22.798.313	5.171.125

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 315 anparter a 100.540 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 11.748 kr. (15.653 kr. sidste år), såfremt opkrævet indskud er betalt. Tilgodehavende indskud udgør ultimo 2015: 76 kr.

12. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK	Nominel restgæld £ i DKK	Dagsværdi i DKK
Forfald indenfor 1 år, £ lån	274.767		2.778.413	2.778.413
Forfald indenfor 1 år, DKK lån		13.886.717		13.886.717
Forfald mellem 1 og 5 år, £ lån	3.987.577		40.321.989	44.187.323
	4.262.344	13.886.717	43.100.402	60.852.453

31.12.2015

31.12.2014

13. Anden gæld

ApS Samlet Road Komplementar	125.000	125.000
Skyldige renter	544.384	543.321
Skyldig moms (UK)	532.996	249.792
Skyldige omkostninger	413.399	393.757
	1.615.779	1.311.870

14. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsning, forudmodtaget husleje	1.258.256	1.185.715
	1.258.256	1.185.715

15. Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået ejendomsadministrationsaftale, der tidligst kan ophøre 31.12.2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 62.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale, der tidligst kan ophøre 30.06.2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 36.

16. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets indestående i dansk pengeinstitut.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.