

K/S Roseleigh

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31050138

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. maj 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 15. maj 2019

I bestyrelsen:

Glenn Steven Nielsen (formand)

Børge Lindberg

Mårten Carl Göran Toll Söderblom

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Roseleigh

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Roseleigh for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealiseringsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne26740

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Roseleigh c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31050138 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
Komplementar	Roseleigh Komplementar ApS
Bestyrelse	Glenn Steven Nielsen (formand) Børge Lindberg Mårten Carl Göran Toll Söderblom
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C CVR-nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Lytton Street, Middlesborough, TS4 1BZ, England. Ejendommen blev solgt 27. september 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 8.446.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 9.470.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.024.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 190. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 2.521.

Kommanditselskabet ejer 1 ud af 63.001 anparter i selskabet.

Selskabets fortsatte drift og going concern

Som følge af, at ejendommen er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Roseleigh Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Roseleigh for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	2	998.001	2.030.309
Driftsomkostninger	3	-78.168	-68.979
Nettoleje		919.833	1.961.330
Administrationsomkostninger	4	-645.056	-810.633
Resultat før finansielle poster m.v.		274.777	1.150.697
Finansielle indtægter	5	8.542.439	39
Finansielle omkostninger	6	-371.068	-1.294.004
Resultat før værdiregulering		8.446.148	-143.268
Værdireguleringer	7	-9.470.071	-127.653
ÅRETS RESULTAT		-1.023.923	-270.921
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.023.923	-270.921
		-1.023.923	-270.921

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>0</u>	<u>18.444.294</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>18.444.294</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>18.444.294</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>471.043</u>	<u>8.886</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>471.043</u>	<u>8.886</u>
AKTIVER I ALT		<u>471.043</u>	<u>18.453.180</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	Note	31.12.2018 dkk	31.12.2017 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 13.293.211.			
Kontant andel af indskudskapital	9	10.772.656	10.632.796
Overført resultat	9	-10.582.320	-9.558.395
EGENKAPITAL I ALT		190.336	1.074.401
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	0	14.928.725
Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	11	0	1.937.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	16.866.225
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld 1. prioritetslångiver	10	0	0
Prioritetsgæld 2. prioritetslångiver	11	0	250.000
Anden gæld	12	280.707	262.554
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		280.707	512.554
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		280.707	17.378.779
PASSIVER I ALT		471.043	18.453.180
Selskabets fortsatte drift og going concern	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER**1 Selskabets fortsatte drift og going concern**

Som følge af, at ejendommen er solgt, og der på statusdagen er truffet beslutning om likvidering af Roseleigh Komplementar ApS, har ledelsen ved aflæggelsen af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	966.524	1.999.638
Forsikring	31.477	30.671
Lejeindtægter i alt	998.001	2.030.309

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Mimosa Healthcare (no 9) Ltd. indtil salg af ejendommen.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	31.477	30.671
Ejendomsinspektion	7.567	7.881
Ejendomsadministrationshonorar	39.124	30.427
Driftsomkostninger i alt	78.168	68.979

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	191.003	-47.735
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Revision, DK	24.375	24.375
Advokat, DK	18.750	0
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	33.406	16.025
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	4.212	2.650
Omkostninger, salg af ejendom	298.037	0
Hensat til tab, leje	0	738.694
Diverse omkostninger	8.304	9.655
Administrationsomkostninger i alt	645.056	810.633

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	23	39
Kursgevinst, nedskrivning af lån	7.555.538	0
Kursgevinst, valuta	986.878	0
Finansielle indtægter i alt	8.542.439	39
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	172.353	1.054.621
Renter, prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	181.225	213.812
Renter, kreditinstitutter	3.822	329
Renter, komplementarselskab	13.668	12.918
Kurstab, valuta	0	12.324
Finansielle omkostninger i alt	371.068	1.294.004
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-7.745.514	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-9.690	-641.831
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.714.867	514.178
Værdireguleringer i alt	-9.470.071	-127.653
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	28.377.707	28.377.707
Årets til- / afgang	-28.377.707	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	28.377.707
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	3.033.395
Regulering til dagsværdi, primo	-9.933.413	-9.291.582
Årets regulering, afkastrelateret	-7.745.514	0
Årets regulering, kursrelateret	-9.690	-641.831
Årets afgang	17.688.617	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-9.933.413
Dagsværdi, ultimo	0	18.444.294
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	2.198.052

Ejendommen blev solgt 27. september 2018 til en salgspris på t.gbp 1.275.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 177, primo	11.151.177	10.647.169
Ændring i året	0	504.008
63.001 kommanditanparter á kr. 177, ultimo	11.151.177	11.151.177
Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 169, primo	10.632.796	10.182.795
Ændring i året	139.860	450.001
63.001 kommanditanparter á kr. 171, ultimo	10.772.656	10.632.796
Resthæftelse i alt	378.521	518.381
Pr. anpart	6	8
Ny Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 34, primo	2.142.034	2.142.034
Ændring i året	0	0
63.001 kommanditanparter á kr. 34, ultimo	2.142.034	2.142.034
Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	2.142.034	2.142.034
Pr. anpart	34	34

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 203, primo	13.293.211	12.789.203
Ændring i året	0	504.008
	<u>13.293.211</u>	<u>13.293.211</u>
63.001 kommanditanparter á kr. 211, ultimo	<u>13.293.211</u>	<u>13.293.211</u>
 Den kontante andel udgør:		
63.001 kommanditanparter á kr. 169, primo	10.632.796	10.182.795
Ændring i året	139.860	450.001
	<u>10.772.656</u>	<u>10.632.796</u>
63.001 kommanditanparter á kr. 171, ultimo	<u>10.772.656</u>	<u>10.632.796</u>
 Resthæftelse i alt	<u>2.520.555</u>	<u>2.660.415</u>
 Pr. anpart	<u>40</u>	<u>42</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.558.395	-9.287.467
Overført af årets resultat	-1.023.923	-270.921
Hensat til tab på opkrævet investorindskud	-2	-7
	<u>-10.582.320</u>	<u>-9.558.395</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-10.582.320</u>	<u>-9.558.395</u>
 Egenkapital i alt	<u>190.336</u>	<u>1.074.401</u>

Kommanditselskabet ejer 1 ud af 63.001 anparter i selskabet.

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	16.643.592
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	1.779.093
Kursregulering, primo	-1.714.867	-1.200.689
Årets kursregulering	1.714.867	-514.178
Kursregulering, ultimo	0	-1.714.867
Kursværdi, ultimo	0	14.928.725
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	14.928.725
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	14.928.725
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
11 Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	937.500
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.000.000
Langfristet del i alt	0	1.937.500
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	250.000

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med Roseleigh Komplementar ApS	195.910	185.167
Skyldige renter	0	31.718
Skyldig udlodning	46.672	0
Skyldige omkostninger	38.125	45.669
Anden gæld i alt	280.707	262.554
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen		