

K/S Deansgate

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29624755

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. maj 2019

Pia Elsborg

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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Deansgate.

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.

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

København, den 22. maj 2019

I bestyrelsen:

David Truels Hansen (formand)

Karsten Nielsen

Isi Nadelmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Deansgate

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Deansgate 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 22. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Deansgate Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29624755 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	ApS Deansgate Komplementar
Bestyrelse	David Truels Hansen (formand) Karsten Nielsen Isi Nadelmann
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 68-74 Deansgate, Manchester, England. Ejendommen blev solgt den 24. august 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 11.910.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 11.289.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 621.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk. 86.

Kommanditselskabet ejer 120 (12%) egne anparter i selskabet.

Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse 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 Deansgate for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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 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**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Indtægter	1	<u>2.523.899</u>	<u>4.014.576</u>
Indtægter i alt		2.523.899	4.014.576
Administrationsomkostninger	2	<u>-1.196.648</u>	<u>-335.393</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.327.251	3.679.183
Finansielle indtægter	3	12.952.468	79.506
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.369.961</u>	<u>-3.665.903</u>
Resultat før værdiregulering		11.909.758	92.786
Værdireguleringer	5	<u>-11.289.153</u>	<u>-2.551.436</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>620.605</u>	<u>-2.458.650</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>620.605</u>	<u>-2.458.650</u>
		<u>620.605</u>	<u>-2.458.650</u>

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	6	<u>0</u>	<u>73.632.780</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>73.632.780</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>73.632.780</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	14.000	1.020.736
Andre tilgodehavender	8	<u>32.060</u>	<u>7.574.741</u>
Tilgodehavender i alt		<u>46.060</u>	<u>8.595.477</u>
Likvide beholdninger		<u>276.576</u>	<u>1.504.909</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>322.636</u>	<u>10.100.386</u>
AKTIVER I ALT		<u>322.636</u>	<u>83.733.166</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018 dkk</u>	<u>31.12.2017 dkk</u>
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 100.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	35.158.657	53.129.413
Overført resultat	9	-35.072.166	-37.803.223
EGENKAPITAL I ALT		86.491	15.326.190
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	0	57.718.869
Anden gæld	11	236.145	9.778.121
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	909.986
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		236.145	68.406.976
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		236.145	68.406.976
PASSIVER I ALT		322.636	83.733.166
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift	14		

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
1 Indtægter		
Indtægter i alt	2.523.899	4.014.576
Den indtægtsførte leje udgjorde den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J. D. Wetherspoon plc indtil salget af ejendommen.		
	2018 dkk	2017 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	222.144	182.565
Ejendomsadministrationshonorar	105.042	82.605
Advokathonorar	16.738	0
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	28.025	13.494
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, salg af ejendom	791.046	0
Ejendomsvurdering	0	25.349
Diverse omkostninger	8.434	6.661
Administrationsomkostninger i alt	1.196.648	335.393
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	8.395	330
Renter, investorer	35.614	282
Kursgevinst, valuta	12.908.459	78.894
Finansielle indtægter i alt	12.952.468	79.506
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.355.021	3.651.778
Renter, komplementarselskab	14.940	14.121
Renter, øvrige	0	4
Finansielle omkostninger i alt	2.369.961	3.665.903

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.888.020	-1.953.720
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.094.400	-2.562.300
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-12.082.773	1.964.584
Værdireguleringer i alt	-11.289.153	-2.551.436
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	95.724.873	95.724.873
Købsomkostninger	15.515.000	15.515.000
Årets afgang	-111.239.873	0
Anskaffelsessum i alt	0	111.239.873
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	8.764.008
Regulering til dagsværdi, primo	-37.607.093	-33.091.073
Årets regulering, afkastrelateret	1.888.020	-1.953.720
Årets regulering, kursrelateret	-1.094.400	-2.562.300
Årets afgang	36.813.473	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-37.607.093
Dagsværdi, ultimo	0	73.632.780
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	8.775.000
Ejendommen blev solgt den 24. august 2018 til en salgspris på t.gbp 9.000.		
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	53.129.413	52.788.505
Ændring i året	-17.970.756	340.908
Indbetalt, ultimo	-33.102.579	-47.978.084
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-2.042.078	-4.152.530
Forudbetalt, ultimo	0	21.937
Tilgodehavender, investorindskud i alt	14.000	1.020.736

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte, rater på de tilbagetagne anparter.

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	32.060	22.661
Mellemregning, Kennedys	0	7.552.080
Andre tilgodehavender i alt	32.060	7.574.741
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	100.000.000	100.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 53.129, primo	53.129.413	52.788.505
Ændring i året	-17.970.756	340.908
1.000 kommanditanparter á kr. 35.159, ultimo	35.158.657	53.129.413
Resthæftelse i alt, før egne anparter	64.841.343	46.870.587
Resthæftelse, egne anparter	7.780.961	5.624.470
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	57.060.382	41.246.117
Pr. anpart	64.841	46.871
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-37.803.223	-35.303.664
Overført af årets resultat	620.605	-2.458.650
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	2.110.452	-40.909
Overført resultat, ultimo	-35.072.166	-37.803.223
Egenkapital i alt	86.491	15.326.190

Kommanditselskabet ejer 120 (12%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	69.801.642
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	6.878.500
Kursregulering, primo	-12.082.773	-10.118.189
Årets kursregulering	12.082.773	-1.964.584
Kursregulering, ultimo	0	-12.082.773
Kursværdi, ultimo	0	57.718.869
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	57.718.869
11 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	0	21.937
Mellemregning med ApS Deansgate Komplementar	214.145	202.403
Skyldige renter	0	1.757.632
Skyldig moms, UK	0	193.241
Deponering, option fee, J D Wetherspoon	0	7.552.080
Skyldige omkostninger	22.000	50.828
Anden gæld i alt	236.145	9.778.121
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
14 Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		