

K/S Deansgate

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29624755

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. april 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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.

København, den 19. april 2016

I bestyrelsen:

David Truels Hansen (formand)

Karsten Nielsen

Isi Nadelmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Deansgate

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Deansgate for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder en 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 19. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Deansgate	
	Amaliegade 27	
	1256 København K	
	CVR-nr.:	29624755
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Deansgate Komplementar	
Bestyrelse	David Truels Hansen (formand)	
	Karsten Nielsen	
	Isi Nadelmann	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S	
	Amaliegade 27	
	1256 København K	
Revision	Beierholm	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Gribskovvej 2	
	2100 København Ø	
	CVR-nr:	32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 68-74 Deansgate, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.112.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.181.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 70.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk. 10.868.

Selskabets finansiering og going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 er der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteudgifter og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 120 ved lånets udløb.

Andre tilgodehavender

Der udestår et tilgodehavende fra lejer vedrørende ejendomsforsikring. Ejendomsadministrator er i dialog med lejer om betaling heraf.

Egne anparter

Selskabet ejer 120 anparter. Der er foretaget hensættelse til tab på egne anparter.

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 Deansgate for 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

De med investeringsjendommen 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

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Indtægter	1	4.744.516	4.311.085
Indtægter i alt		4.744.516	4.311.085
Administrationsomkostninger	2	-442.317	-420.329
Resultat før finansielle poster m.v.		4.302.199	3.890.756
Finansielle indtægter	3	48.042	64.432
Finansielle omkostninger	4	-5.462.104	-6.356.239
Resultat før dagsværdiregulering		-1.111.863	-2.401.051
Værdireguleringer	5	1.181.419	1.725.798
ÅRETS RESULTAT		69.556	-675.253
Resultatdisponering			
Overført resultat		69.556	-675.253
		69.556	-675.253

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>85.629.379</u>	<u>80.603.287</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>85.629.379</u>	<u>80.603.287</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>85.629.379</u>	<u>80.603.287</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	1.144.772	374.693
Andre tilgodehavender	8	<u>169.927</u>	<u>38.594</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.314.699</u>	<u>413.287</u>
Likvide beholdninger		<u>1.475.760</u>	<u>1.710.088</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.790.459</u>	<u>2.123.375</u>
AKTIVER I ALT		<u>88.419.838</u>	<u>82.726.662</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 100.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	52.355.733	33.332.505
Overført resultat	9	-41.487.510	-39.274.279
EGENKAPITAL I ALT		10.868.223	-5.941.774
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	73.332.469	69.810.137
Prioritetsgæld, LBI hf.	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		73.332.469	69.810.137
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	303.357	285.450
Prioritetsgæld, LBI hf.	11	0	14.886.729
Anden gæld	12	2.819.201	2.654.263
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.096.588	1.031.857
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.219.146	18.858.299
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		77.551.615	88.668.436
PASSIVER I ALT		88.419.838	82.726.662
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og going concern	14		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
1 Indtægter		
Indtægter i alt	4.744.516	4.311.085
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J. D. Wetherspoon plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 470.365 p.a. Lejemålet løber indtil maj 2033.		
	2015 dkk	2014 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	236.374	209.955
Ejendomsadministrationshonorar	98.711	84.872
Revision, DK	18.500	18.500
Revision, DK, anden assistance	5.000	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.703	13.357
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	37.800	37.800
Advokathonorar, DK	15.634	42.612
Diverse omkostninger	8.876	6.484
Administrationsomkostninger i alt	442.317	420.329
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	390	346
Renter, investorer	47.651	14.071
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	0	50.014
Finansielle indtægter i alt	48.042	64.432
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	4.490.644	4.081.407
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland, exit fee	0	1.141.800
Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	941.578	1.121.071
Renter, komplementarselskab	12.629	11.961
Kurstab, valuta	17.253	0
Finansielle omkostninger i alt	5.462.104	6.356.239

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-28.564	463.573
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	5.054.656	5.044.588
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	520.994	641.446
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.365.667	-4.423.809
Værdireguleringer i alt	1.181.419	1.725.798
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	95.724.873	95.724.873
Købsomkostninger	15.515.000	15.515.000
Anskaffelsessum i alt	111.239.873	111.239.873
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.764.008	8.764.008
Regulering til dagsværdi, primo	-30.636.586	-36.144.747
Årets regulering, afkastrelateret	-28.564	463.573
Årets regulering, kursrelateret	5.054.656	5.044.588
Regulering til dagsværdi, ultimo	-25.610.494	-30.636.586
Dagsværdi, ultimo	85.629.379	80.603.287
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.468.179	8.471.181
Nettoleje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,25%	5,25%

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	33.332.505	29.615.449
Ændring i året	19.023.228	3.717.056
Indbetalt, ultimo	-47.181.273	-31.210.508
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-4.059.688	-1.776.901
Forudbetalt, ultimo	30.000	29.597
Tilgodehavender, investorindskud i alt	1.144.772	374.693

Der udestår heraf p.t. et forfaldent tilgodehavende beløb på t.dkk 941 fra tre kommanditister.

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

	2015 dkk	2014 dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	33.199	37.183
Andre tilgodehavender	136.728	1.411
Andre tilgodehavender i alt	169.927	38.594
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. 33.333, primo	33.332.505	29.615.449
Ændring i året	19.023.228	3.717.056
1.000 kommanditanparter á kr. 52.356, ultimo	52.355.733	33.332.505
Resthæftelse i alt	47.644.267	66.667.495
Resthæftelse, egne anparter	5.717.312	8.000.099
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	41.926.955	58.667.396
Pr. anpart	47.644	66.667

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
9 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-39.274.279	-38.152.979
Overført af årets resultat	69.556	-675.253
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-2.282.787	-446.047
Overført resultat, ultimo	-41.487.510	-39.274.279
Egenkapital i alt	10.868.223	-5.941.774
Kommanditselskabet ejer 120 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.		
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	70.410.510	70.714.944
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.938.500	6.968.500
Værdiregulering, primo	-619.357	-4.401.720
Årets værdiregulering, renterelateret	-520.994	-641.446
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.365.667	4.423.809
Værdiregulering, ultimo	3.225.316	-619.357
Dagsværdi, ultimo	73.635.826	70.095.587
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	7.282.096	7.366.851
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	73.332.469	69.810.137
Langfristet del i alt	73.332.469	69.810.137
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	303.357	285.450
11 Prioritetsgæld, LBI hf.		
<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	14.886.729

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
12 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	30.000	29.597
Mellemregning med ApS Deansgate Komplementar	181.027	171.447
Skyldige renter	2.135.971	2.190.627
Skyldig moms, UK	232.482	218.977
Skyldige omkostninger	239.721	43.615
Anden gæld i alt	2.819.201	2.654.263

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Ireland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i konto i Bank of Ireland med indestående på t.dkk 3.

14 Selskabets finansiering og going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 er der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteudgifter og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 120 ved lånets udløb.