

K/S Deansgate

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29624755

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 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 14. april 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som omtalt i note 14 har 1. prioritetslångiver tilskrevet morarenter som følge af brud på Loan to Value klausulen. Der forhandles aktuelt med 1. prioritetslångiver om nedsættelse af disse morarenter på t.gbp 473 til t.gbp 120 som et exit fee. På denne baggrund har ledelse og administrator valgt at indregne exit fee fremfor de tilskrevne morarenter i årsregnskabet for 2014.

Vi tager forbehold for de manglende indregnede morarenter på t.gbp 353, da der ikke foreligger endelig aftale med banken. Årets resultat og egenkapital ville som følge heraf blive forværret med t.dkk 3.361.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån formelt kan opsiges som følge af brudt lånebetingelse. Derudover skal 2. prioritetslån refinansieres i 2015. Det er således for indeværende usikkert, om 1. prioritetsfinansiering vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår, samt om 2. prioritetslån kan opnås. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets

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 14. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Deansgate Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29624755 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.401.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.726.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 675.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. -5.942.

Selskabets finansiering og going concern

Der er usikkerhed om fortsat drift, idet selskabets 1. prioritetslångiver 17. januar 2012 formelt har opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80% af ejendommens værdi. Banken har 10. juni 2014 tilbagetrukket denne opsigelse med to forbehold. Banken kan stadig opsige lånet uden varsel, og der var i første omgang tilskrevet morarenter på t.gbp 473, men der forhandles p.t. med banken om nedsættelse af dette beløb til t.gbp 120 som et exit fee, som forfalder på bankens admodning. Ledelsen og administrator forventer ikke, at banken opsiger lånet og opkræver exit fee'et foreløbig. Dette sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2015. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsige lånet og opkræve exit fee'et, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolet til realisationsværdi, der er lavere end den bogførte værdi.

Lånet hos LBI hf. er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag med eksisterende långiver. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.

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 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 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 investeringsejendommen 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	2014 dkk	2013 dkk
Indtægter	1	4.311.085	4.174.145
Indtægter i alt		4.311.085	4.174.145
Administrationsomkostninger	2	-420.329	-393.144
Resultat før finansielle poster m.v.		3.890.756	3.781.001
Finansielle indtægter	3	64.432	4.373
Finansielle omkostninger	4	-6.356.239	-5.037.683
Resultat før dagsværdiregulering		-2.401.051	-1.252.309
Værdireguleringer	5	1.725.798	402.404
ÅRETS RESULTAT		-675.253	-849.905
Resultatdisponering			
Overført resultat		-675.253	-849.905
		-675.253	-849.905

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>80.603.287</u>	<u>75.095.126</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>80.603.287</u>	<u>75.095.126</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>80.603.287</u>	<u>75.095.126</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anparter	7	374.693	258.027
Andre tilgodehavender	8	<u>38.594</u>	<u>24.037</u>
Tilgodehavender i alt		<u>413.287</u>	<u>282.064</u>
Likvide beholdninger		<u>1.710.088</u>	<u>1.666.519</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.123.375</u>	<u>1.948.583</u>
AKTIVER I ALT		<u>82.726.662</u>	<u>77.043.709</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 100.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	33.332.505	29.615.449
Overført resultat	9	-39.274.279	-38.152.979
EGENKAPITAL I ALT		-5.941.774	-8.537.530
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	69.810.137	0
Prioritetsgæld, LBI hf.	11	0	14.840.053
Langfristede gældsforpligtelser i alt		69.810.137	14.840.053
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	285.450	66.617.658
Prioritetsgæld, LBI hf.	11	14.886.729	1.824.634
Anden gæld	12	2.654.263	1.331.616
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.031.857	967.278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.858.299	70.741.186
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		88.668.436	85.581.239
PASSIVER I ALT		82.726.662	77.043.709
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og going concern	14		

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
1 Indtægter		
Indtægter i alt	4.311.085	4.174.145
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.		
	2014 dkk	2013 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	209.955	229.686
Ejendomsadministrationshonorar	84.872	78.126
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.357	12.262
Honorar, forældelse	0	4.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Gruppelivsforsikring	37.800	37.800
Advokathonorar, DK	42.612	0
Diverse omkostninger	6.484	6.058
Administrationsomkostninger i alt	420.329	393.144
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	346	633
Renter, investorer	14.071	3.740
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	50.014	0
Finansielle indtægter i alt	64.432	4.373
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	4.081.407	3.829.128
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland, exit fee	1.141.800	0
Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	1.121.071	1.193.398
Renter, komplementarselskab	11.961	11.331
Kurstab, valuta	0	3.826
Finansielle omkostninger i alt	6.356.239	5.037.683

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	463.573	-3.415.158
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	5.044.588	-1.789.082
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	641.446	4.050.005
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.423.809	1.556.639
Værdireguleringer i alt	1.725.798	402.404
6 Investerings ejendom		
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	-36.144.747	-30.940.507
Årets regulering, afkastrelateret	463.573	-3.415.158
Årets regulering, kursrelateret	5.044.588	-1.789.082
Regulering til dagsværdi, ultimo	-30.636.586	-36.144.747
Dagsværdi, ultimo	80.603.287	75.095.126
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.471.181	8.419.208
Nettoleje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,25%	5,28%

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Stamkapital, kontant andel	29.615.449	26.834.224
Ændring i året	3.717.056	2.781.225
Indbetalt, ultimo	-31.210.508	-28.107.454
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.776.901	-1.330.854
Forudbetalt, ultimo	29.597	80.886
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	374.693	258.027

Der udestår heraf p.t. et forfaldent tilgodehavende beløb på t.dkk 241 fra tre kommanditister.

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

	2014 dkk	2013 dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	37.183	22.714
Andre tilgodehavender	1.411	1.323
Andre tilgodehavender i alt	38.594	24.037

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. 29.615, primo	29.615.449	26.834.224
Ændring i året	3.717.056	2.781.225
1.000 kommanditanparter á kr. 33.333, ultimo	33.332.505	29.615.449
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende solgte anparter	66.667.495	70.384.551
Resthæftelse, egne anparter	8.000.099	8.446.146
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. tilgodeh. solgte anp.	58.667.396	61.938.405
Pr. anpart	66.667	70.385

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
9 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-38.152.979	-36.969.327
Overført af årets resultat	-675.253	-849.905
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-446.047	-333.747
Overført resultat, ultimo	-39.274.279	-38.152.979
Egenkapital i alt	-5.941.774	-8.537.530
Kommanditselskabet ejer 120 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.		
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	70.714.944	71.019.378
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.968.500	6.998.500
Værdiregulering, primo	-4.401.720	1.204.924
Årets værdiregulering, renterelateret	-641.446	-4.050.005
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.423.809	-1.556.639
Værdiregulering, ultimo	-619.357	-4.401.720
Dagsværdi, ultimo	70.095.587	66.617.658
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	7.366.851	7.468.766
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	69.810.137	0
Langfristet del i alt	69.810.137	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	285.450	66.617.658
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	14.840.053
Langfristet del i alt	0	14.840.053
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	14.886.729	1.824.634

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
12 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	29.597	80.886
Mellemregning med ApS Deansgate Komplementar	171.447	162.421
Skyldige renter	2.190.627	814.105
Skyldig moms, UK	218.977	227.024
Skyldige omkostninger	43.615	47.180
Anden gæld i alt	2.654.263	1.331.616

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.

For 2. prioritetsgæld hos LBI hf. er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

14 Selskabets finansiering og going concern

Der er usikkerhed om fortsat drift, idet selskabets 1. prioritetslångiver 17. januar 2012 formelt har opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80% af ejendommens værdi. Banken har 10. juni 2014 tilbagetrukket denne opsigelse med to forbehold. Banken kan stadig opsiges lånet uden varsel, og der var i første omgang tilskrevet morarenter på t.gbp 473, men der forhandles p.t. med banken om nedsættelse af dette beløb til t.gbp 120 som et exit fee, som forfalder på bankens admodning. Ledelsen og administrator forventer ikke, at banken opsiger lånet og opkræver exit fee'et foreløbig. Dette sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2015. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsiges lånet og opkræve exit fee'et, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi, der er lavere end den bogførte værdi.

Lånet hos LBI hf. er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag med eksisterende långiver. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.