

K/S Charlotte Row, Liverpool

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28104472

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Charlotte Row,

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 20. april 2016

I bestyrelsen:

Jan Aarestrup

Carsten Brix

Niels Troen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Charlotte Row, Liverpool

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Charlotte Row, Liverpool for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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 vores revision 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at der opnås aftaler om refinansiering andetsteds, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 20. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Charlotte Row, Liverpool
c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28104472
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar ApS Komplementar Charlotte Row, Liverpool

Bestyrelse Jan Aarestrup
Carsten Brix
Niels Troen

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Great Charlotte Street, Liverpool, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -313.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.588.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.275.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 13.784.

Tvist med tidligere administrator

Selskabets tidligere administrator havde anlagt sag om uberettiget ophævelse af administrationskontrakt. Sagen er forliget med en betaling på t.dkk 808, som selskabet skal betale over en årrække.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Charlotte Row, Liverpool 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 artopdelt 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

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet, lejekontraktens længde etc.

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 for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.987.747	2.706.666
Lejeindtægter i alt		2.987.747	2.706.666
Administrationsomkostninger	3	-1.206.045	-278.909
Resultat før finansielle poster m.v.		1.781.702	2.427.757
Finansielle indtægter	4	129.004	168.227
Finansielle omkostninger	5	-2.223.498	-2.153.123
Resultat før dagsværdiregulering		-312.792	442.861
Værdireguleringer	6	4.588.124	1.287.708
ÅRETS RESULTAT		4.275.332	1.730.569
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.275.332	1.730.569
		4.275.332	1.730.569

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	47.010.617	40.847.343
Materielle anlægsaktiver i alt		47.010.617	40.847.343
ANLÆGSAKTIVER I ALT		47.010.617	40.847.343
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	440.806	1.145.821
Tilgodehavender i alt		440.806	1.145.821
Likvide beholdninger	14	4.610.966	2.855.113
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.051.772	4.000.934
AKTIVER I ALT		52.062.389	44.848.277

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	20.275.000	18.115.000
Overført resultat	9	-6.490.526	-10.765.858
EGENKAPITAL I ALT		<u>13.784.474</u>	<u>7.349.142</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	0	32.787.634
Gældsbrief, Gaardsholt & Partnere	12	404.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>404.000</u>	<u>32.787.634</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	34.370.348	647.020
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	11	1.467.298	2.467.298
Gældsbrief, Gaardsholt & Partnere	12	202.000	0
Anden gæld	13	1.145.600	949.165
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		688.669	648.018
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>37.873.915</u>	<u>4.711.501</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>38.277.915</u>	<u>37.499.135</u>
PASSIVER I ALT		<u>52.062.389</u>	<u>44.848.277</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

1. prioritetslångiver har tidligere gjort LTV-klausul gældende og har som følge heraf taget transport i ejendommens lejeindtægter samt sikkerhed i indestående på en af selskabets bankkonti. Lånet udløb i januar 2016, men 1. prioritetslångiver har ikke krævet lånet indfriet. 2. prioritetslånet er fuldt indfriet i marts 2016. Ledelsen er langt i bestræbelserne på at indgå nye låneaftaler og lånene forventes refinansieret i april 2016 andetsteds. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.987.747	2.706.666
Lejeindtægter i alt	2.987.747	2.706.666

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med JD Wetherspoon plc.

Lejen udgør p.t. GBP 295.121 p.a. Lejekontrakten løber indtil juni 2034. Lejer har dog option til at bryde aftalen i juni 2029.

3 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	153.750	0
Selskabsadministrationshonorar, tidligere administrator	808.000	180.641
Ejendomsadministrationshonorar	40.158	2.860
Honorar, VAT-agent, UK	4.045	0
Advokathonorar	103.448	35.100
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.216	19.172
Gruppelivsforsikring	33.600	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	0
Omkostninger, Rent Review	0	4.758
Diverse omkostninger	10.609	6.878
Administrationsomkostninger i alt	1.206.045	278.909

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.640	13.348
Kursgevinst, valuta	126.364	154.879
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	129.004	168.227
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.056.963	1.924.134
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	140.655	207.540
Renter, gældsbev. Gaardsholt & Partnere	7.755	0
Renter, øvrige	0	6
Renter, komplementarselskab	18.125	21.443
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.223.498	2.153.123
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	3.388.263	-1.534.104
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	2.775.011	2.556.447
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	520.604	2.420.536
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-2.095.754	-2.155.171
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	4.588.124	1.287.708
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum ejendom	49.770.116	49.770.116
Købsomkostninger	2.782.217	2.782.217
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	52.552.333	52.552.333
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.404.435	4.404.435
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-11.704.990	-12.727.333
Årets regulering, afkastrelateret	3.388.263	-1.534.104
Årets regulering, valutakursrelateret	2.775.011	2.556.447
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.541.716	-11.704.990
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	47.010.617	40.847.343
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.649.039	4.292.942
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	240.800	20.000
Andre tilgodehavender	176.796	0
Tilgodehavende moms, DK	23.210	8.775
Mellemregning med GVA	0	1.117.046
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	440.806	1.145.821
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 3.750.000, primo	37.500.000	37.500.000
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
90 kommanditanparter á kr. 416.667, ultimo	37.500.000	37.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 1.811.500, primo	18.115.000	15.955.000
Ændring i året	2.160.000	2.160.000
	<u> </u>	<u> </u>
90 kommanditanparter á kr. 225.278, ultimo	20.275.000	18.115.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	17.225.000	19.385.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	191.389	1.938.500
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-10.765.858	-12.496.427
Overført af årets resultat	4.275.332	1.730.569
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-6.490.526	-10.765.858
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	13.784.474	7.349.142
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	36.119.813	36.759.269
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.399.000	3.459.175
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.324.615	-3.059.250
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-520.604	-2.420.536
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.095.754	2.155.171
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.749.465	-3.324.615
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	34.370.348	33.434.654
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.399.000	3.513.889
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	32.787.634
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	32.787.634
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	34.370.348	647.020
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.467.298	2.467.298
	<hr/>	<hr/>
12 Gældsbrief, Gaardsholt & Partnere		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	404.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	404.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	202.000	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemreg. ApS Komplementar Charlotte Row, Liverpool	143.125	126.250
Skyldige renter	460.263	452.809
Skyldig moms, UK	315.910	272.397
Skyldige omkostninger	226.302	77.709
Forudbetalt investorindskud	0	20.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.145.600	949.165
	<hr/>	<hr/>

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse

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 1.753.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i Sydbank med indestående på t.dkk 1.701.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.