

K/S Charlotte Row, Liverpool

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

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28104472

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 behandlet og godkendt årsrapport for 2014 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 12. maj 2015

I bestyrelsen:

Jan Aarestrup

Carsten Brix

Ebbe Storm

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 2014, 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.

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 en aftale med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering eller at lånet refinansieres andetsteds, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den 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)

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 12. maj 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
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 2014
Komplementar	ApS Komplementar Charlotte Row, Liverpool
Bestyrelse	Jan Aarestrup Carsten Brix Ebbe Storm Niels Troen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 443.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.288.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.731.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 7.349.

Tvist med tidligere administrator

Selskabets tidligere administrator har anlagt sag om uberettiget ophævelse af administrationskontrakt med erstatningskrav på t.dkk 1.239, K/S'et er ikke enig i påstanden og forventer fuld frifindelse.

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 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 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.706.666	2.599.074
Lejeindtægter i alt		2.706.666	2.599.074
Administrationsomkostninger	3	-278.909	-420.156
Resultat før finansielle poster m.v.		2.427.757	2.178.918
Finansielle indtægter	4	168.227	727.008
Finansielle omkostninger	5	-2.153.123	-2.072.916
Resultat før dagsværdiregulering		442.861	833.010
Værdireguleringer	6	1.287.708	843.162
ÅRETS RESULTAT		<u>1.730.569</u>	<u>1.676.172</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.730.569</u>	<u>1.676.172</u>
		<u>1.730.569</u>	<u>1.676.172</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>40.847.343</u>	<u>39.825.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>40.847.343</u>	<u>39.825.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>40.847.343</u>	<u>39.825.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>1.145.821</u>	<u>931.969</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.145.821</u>	<u>931.969</u>
Likvide beholdninger	13	<u>2.855.113</u>	<u>1.595.125</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.000.934</u>	<u>2.527.094</u>
AKTIVER I ALT		<u>44.848.277</u>	<u>42.352.094</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. 37.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	18.115.000	15.955.000
Overført resultat	9	-10.765.858	-12.496.427
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.349.142</u>	<u>3.458.573</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	32.787.634	33.763.015
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>32.787.634</u>	<u>33.763.015</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	647.020	327.000
Prioritetsgæld, Glitnir	11	2.467.298	3.467.298
Anden gæld	12	949.165	728.747
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		648.018	607.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.711.501</u>	<u>5.130.506</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>37.499.135</u>	<u>38.893.521</u>
PASSIVER I ALT		<u>44.848.277</u>	<u>42.352.094</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse	13		

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 ejendommens 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 har udløb i januar 2016. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb i efteråret 2015 at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver om fortsat finansiering, alternativt at lånet refinansieres andetsteds.

2. prioritetslångiver har sikkerhed i indestående på en af selskabets bankkonti. Dette indebærer at 2. prioritetslångiver godkender alle betalinger som foretages fra kontoen. Lånets oprindelige løbetid er forlænget til 30. december 2015. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb i efteråret 2015 at kunne forhandle en ny aftale på plads med långiver om fortsat finansiering, alternativt at lånet refinansieres andetsteds.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	<u>2.706.666</u>	<u>2.599.074</u>
Lejeindtægter i alt	<u>2.706.666</u>	<u>2.599.074</u>

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

Lejen udgør p.t. GBP 295.121 p.a. Lejemålet løber indtil 2029.

3 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	180.641	286.288
Ejendomsadministrationshonorar	2.860	0
Advokathonorar	35.100	68.937
Revision, DK	18.500	29.500
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	5.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	18.058
Revisor, UK	19.172	5.780
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	2.938
Omkostninger, Rent Review	4.758	0
Diverse omkostninger	<u>6.878</u>	<u>3.655</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>278.909</u>	<u>420.156</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	13.348	0
Kursgevinst, valuta	154.879	727.008
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	168.227	727.008
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.924.134	1.767.791
Renter, prioritetsgæld, Glitnir	207.540	278.554
Renter, kreditinstitutter	0	4.088
Renter, øvrige	6	0
Renter, komplementarselskab	21.443	22.483
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.153.123	2.072.916
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.534.104	1.530.893
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	2.556.447	-908.893
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	2.420.536	973.182
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-2.155.171	-752.020
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.287.708	843.162
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum ejendom	49.770.116	47.127.561
Købsomkostninger	2.782.217	5.424.772
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	52.552.333	52.552.333
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.404.435	4.434.867
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.727.333	-13.349.333
Årets regulering, afkastrelateret	-1.534.104	1.530.893
Årets regulering, valutakursrelateret	2.556.447	-908.893
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-11.704.990	-12.727.333
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	40.847.343	39.825.000
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.292.942	4.464.936
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	20.000	80.000
Tilgodehavende moms, DK	8.775	0
Mellemregning med GVA	1.117.046	851.969
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	1.145.821	931.969
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 3.750.000, ultimo	37.500.000	37.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 1.595.500, primo	15.955.000	13.837.000
Ændring i året	2.160.000	2.118.000
	<u> </u>	<u> </u>
10 kommanditanparter á kr. 1.811.500, ultimo	18.115.000	15.955.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	19.385.000	21.545.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	1.938.500	2.154.500
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.496.427	-14.172.599
Overført af årets resultat	1.730.569	1.676.172
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-10.765.858	-12.496.427
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	7.349.142	3.458.573
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	36.759.269	37.149.265
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.459.175	3.495.875
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.059.250	-2.838.088
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-2.420.536	-973.182
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.155.171	752.020
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-3.324.615	-3.059.250
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	33.434.654	34.090.015
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.513.889	3.821.965
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	32.787.634	33.763.015
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	32.787.634	33.763.015
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	647.020	327.000
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Glitnir		
<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	2.467.298	3.467.298
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemreg. ApS Komplementar Charlotte Row, Liverpool	126.250	126.250
Skyldige renter	452.809	448.006
Skyldig moms, UK	272.397	125.303
Skyldige omkostninger	77.709	29.188
Forudbetalt investorindskud	20.000	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	949.165	728.747
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 **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 1.389.

For 2. prioritetsgæld hos Glitnir 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 1.461.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautionsgaranti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

Eventualforpligtelse

Selskabets tidligere administrator har anlagt sag om uberettiget ophævelse af administrationskontrakt med erstatningskrav på t.dkk 1.239, K/S'et er ikke enig i påstanden og forventer fuld frifindelse.