


**K/S Monnow Street**

CVR-nr. 26 79 74 97

**Årsregnskab 2014**

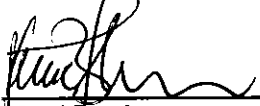
Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/5 2015

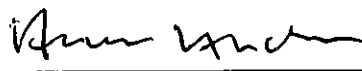
  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

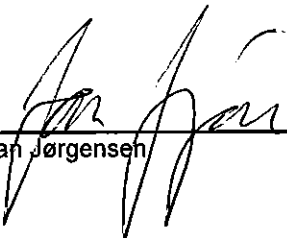
Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelsen**

København, den 11. maj 2015

  
\_\_\_\_\_  
Knud Brøchner  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Arne Andersen

  
\_\_\_\_\_  
Jan Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2014	12
Balance pr. 31.12.2014	13
Noter	15

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

K/S Monnow Street  
c/o Procura Management A/S  
Kigkurren 8A, 2  
2300 København S  
CVR-nr. 26 79 74 97  
Hjemstedskommune København

### **Bestyrelse**

Knud Brøchner (formand)  
Arne Andersen  
Jan Jørgensen

### **Komplementar**

Monnow Street Komplementar ApS  
CVR-nr. 26 79 85 31

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Monnow Street.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Monnow Street

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Monnow Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

Kolding, den 11. maj 2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gjalling

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 10 The Oldway Centre, Monnow Street, Monmouth, Wales. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.01.2003.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev driftsmæssig som forventet for K/S Monnow Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 852.787.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld en gevinst på kr. 483.726.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2014 udgør kr. 7.748.673. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. -9.951.265.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Somerfield Property Company Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 22.04.2025.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 3.550.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2014.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 245.576 og en afkastfaktor på 6,54 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.695.000.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,09 % p.a. med udløb i 2025. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

## Ledelsesberetning

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

### **Finansielle risici**

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2025.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

### Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.328.105</b>	<b>2.206.096</b>
Driftsomkostninger		(415.675)	(266.444)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>1.912.430</b>	<b>1.939.652</b>
Finansielle indtægter		50.782	25.125
Finansielle omkostninger		(1.594.151)	(1.528.188)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>369.061</b>	<b>436.589</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	2.114.025	(4.693.951)
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(1.630.299)	603.015
<b>Årets resultat</b>		<b>852.787</b>	<b>(3.654.347)</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

**Balance pr. 31.12.2014**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	3	33.778.250	31.664.225
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.778.250</b>	<b>31.664.225</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>33.778.250</b>	<b>31.664.225</b>
Tilgodehavende investorindskud		28.096	19.737
Andre tilgodehavender		55.437	48.052
Periodeafgrænsningsposter		6.268	32.908
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.801</b>	<b>100.697</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>455.209</b>	<b>686.461</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>545.010</b>	<b>787.158</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.323.260</b>	<b>32.451.383</b>

**Balance pr. 31.12.2014**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		15.200.000	20.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.951.265)	(13.330.612)
Overført over-/underskud		2.499.938	46.499
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>7.748.673</b>	<b>6.715.887</b>
Prioritetsgæld	5	25.072.025	24.038.053
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.072.025</b>	<b>24.038.053</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	570.900	535.170
Bankgæld		0	335.085
Anden gæld		386.880	316.501
Periodeafgrænsningsposter		544.782	510.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.502.562</b>	<b>1.697.443</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.574.587</b>	<b>25.735.496</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.323.260</b>	<b>32.451.383</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Noter

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på rapport fra uafhængig valuar.

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

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>6,04%</u>	<u>6,54%</u>	<u>7,04%</u>
Værdi af ejendom i GBP	3.843.801	3.550.000	3.297.923
Værdi af ejendom i DKK	36.573.770	33.778.250	31.379.737
Egenkapital i DKK	<u>10.544.193</u>	<u>7.748.673</u>	<u>5.350.160</u>

**2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	2.114.025	(846.048)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(3.847.903)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.630.299)	603.015
	<u>483.726</u>	<u>(4.090.936)</u>

**3 Investeringsejendom**

	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris 01.01.2014	<u>39.654.955</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2014</b>	<u>39.654.955</u>
Værdiregulering 01.01.2014	(7.990.730)
Valutakursregulering	2.114.025
<b>Værdiregulering 31.12.2014</b>	<u>(5.876.705)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014</b>	<u>33.778.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>31.664.225</u>

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgøre kr. 39.654.955.

## Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
<b>4 Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2014	20.000.000	(13.330.612)	46.499	6.715.887
Kapitalnedsættelse	(4.800.000)	3.142.505	1.657.495	0
Årets resultat	0	0	852.787	852.787
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(56.843)	(56.843)
Årets indskud	0	236.842	0	236.842
<b>Egenkapital 31.12.2014</b>	<b>15.200.000</b>	<b>(9.951.265)</b>	<b>2.499.938</b>	<b>7.748.673</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 76 anparter á kr. 200.000.

	2014 kr.	2013 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>130.938</u>	<u>133.306</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr	Dags- værdi kr.
Forfald 0-1 år	60.000	0	951,50	570.900	570.900
Forfald 1-5 år	365.000	0	951,50	3.472.975	3.472.975
Forfald efter 5 år	2.270.000	0	951,50	21.599.050	21.599.050
<b>Langfristet gæld 31.12.2014</b>	<b>2.695.000</b>	<b>0</b>		<b>25.642.925</b>	<b>25.642.925</b>
Langfristet gæld 31.12.2013	2.755.000	0		24.573.223	24.573.223

## Noter

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>33.778.250</u>	<u>31.664.225</u>
Nominal restgæld på lån	<u>25.642.925</u>	<u>24.573.223</u>

**7 Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansat personale i 2014.

**8 Eventualforpligtigelser**

Ingen