

K/S Monnow Street

c/o Nectar Asset Management ApS
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København N
CVR-nr. 26797497

Årsrapport for 2018

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. april 2019

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Monnow Street c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N CVR-nr. 26797497 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Knud Brøchner (formand) Finn Arne Andersen Jan Jørgensen
Komplementar	Monnow Street Komplementar ApS
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70A 4200 Slagelse CVR-nr. 32 89 54 68
Bankforbindelse	Bank of Scotland Skjern Bank

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Monnow Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2019

Bestyrelse:

Knud Brøchner (formand)

Finn Arne Andersen

Jan Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Monnow Street

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Monnow Street for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retsvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har ikke været i stand til at fremlægge dokumentation for det indregnede indestående på bankkonto i Bank of Scotland indregnet under likvide beholdninger med t.DKK 206. Vi tager derfor forbehold for de indregnede værdier under likvide beholdninger.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 23. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34326

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen 10 The Oldway Centre, Monnow Street, Monmouth, Wales. Ejendommen er erhvervet den 28. januar 2003.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er som forventet blevet frasolgt i året. Salgsprisen udgjorde GBP 2,90 mio. Det forventes herefter at selskabet vil gå i frivillig likvidation.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 3,8 mio., som er positivt påvirket af værdiregulering efter salg af ejendommen. Egenkapitalen udgør på balancedagen DKK -7,1 mio. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på DKK 12,610 mio.

Selskabets stamkapital består af 76 anparter med en værdi á DKK 239.474 per anpart og dermed en samlet stamkapital på 18,20 mio. DKK.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere år

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 retslig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

Driftsomkostninger

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

Periodisering

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

Finansielle poster

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter	1	-2.025.870	252.593
Andre eksterne omkostninger	2	-917.171	-159.459
Resultat før finansielle poster		-2.943.041	93.135
Finansielle indtægter	3	328.693	883.307
Finansielle omkostninger	4	-169.377	-6.674.962
Driftsresultat		-2.783.725	-5.698.520
Værdi- og valutakursregulering af ejendom		6.582.646	-613.200
ÅRETS RESULTAT		3.798.920	-6.311.720

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	5	0	17.621.520
Materielle anlægsaktiver		0	17.621.520
Anlægsaktiver		0	17.621.520
Andre tilgodehavender		38.798	0
Tilgodehavende investorindskud		11.052	11.052
Tilgodehavender		49.850	11.052
Likvide beholdninger		766.326	478.132
Omsætningsaktiver		816.176	489.184
AKTIVER I ALT		816.176	18.110.704
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		18.200.000	18.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.606.265	-12.606.265
Overført resultat		-12.705.626	-16.504.546
Egenkapital	6	-7.111.891	-10.910.811
Prioritetsgæld	7	0	0
Monnow Street Komplementar ApS		224.399	217.762
Langfristede gældsforpligtelser		224.399	217.762
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	6.232.565	27.397.852
Skyldige renter		1.447.567	1.300.038
Forudbetalt investorindskud		4.036	4.036
Skyldig moms		0	82.327
Skyldige omkostninger	8	19.500	19.500
Kortfristede gældsforpligtelser		7.703.668	28.803.753
Gældsforpligtelser		7.928.067	29.021.515
PASSIVER I ALT		816.176	18.110.704
GBP kurs ultimo året		8,27	8,39
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Selskabets ansatte	11		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægt, Somerfield	-2.025.870	252.593
Refusion af ejendomsforsikring	0	0
	<u>-2.025.870</u>	<u>252.593</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration, DK	140.595	124.561
Ejendomsmægler	453.068	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.289	0
Revisor, DK	19.500	20.000
Revisor, UK	5.480	0
Ejendomsforsikring	175.663	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	98.833	56.279
Ekstern konsulent	0	31.471
Advokatomkostninger	19.743	23.078
Tilbageførsel skyldige omkostninger til Housing Group A/S	0	(95.930)
	<u>917.171</u>	<u>159.459</u>

Noter (fortsat)

	2018 kr.	2017 kr.
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	299	11
Urealiseret kursgevinst	303.979	883.294
Realiserede kursgevinster	24.415	2
	<u>328.693</u>	<u>883.307</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Bank of Scotland	147.528	880.490
Monnow Street Komplementar ApS	16.084	15.193
Realiseret break costs	0	5.770.227
Realiseret kurstab	5.747	9.052
Øvrige renteudgifter	18	0
	<u>169.377</u>	<u>6.674.962</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	39.654.955	39.654.955
Årets til-/afgang	-39.654.955	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>39.654.955</u>
Af- og nedskrivninger primo	-22.033.435	-21.420.235
Årets af- og nedskrivninger	22.033.435	-613.200
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-22.033.435</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>17.621.520</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
6. Egenkapital				
Stamkapital	18.200.000	-12.606.265	-16.504.546	-10.910.811
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	3.798.920	3.798.920
Årets indskud	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>18.200.000</u>	<u>-12.606.265</u>	<u>-12.705.626</u>	<u>-7.111.891</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2018 udgør 126.063 kr. pr. andel.

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
7. Prioritetsgæld		
Bank of Scotland	<u>6.232.565</u>	<u>27.397.852</u>
	<u>6.232.565</u>	<u>27.397.852</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Bank of Scotland	<u>6.232.565</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.232.565</u>
	<u>6.232.565</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.232.565</u>

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
8. Skyldige omkostninger		
Skyldig revision, Danmark	19.500	19.500
Skyldig selskabsadministration	0	0
	<u>19.500</u>	<u>19.500</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er pantsat til fordel for långiver. Långiver har endvidere sikkerhed i deponeringskontoen og Savills klient konto, som udgør 627 t.kr. af de likvide beholdninger.

10. Nærtstående parter

Monnow Street Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Monnow Street. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

11. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Finn Arne Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-259380152325

IP: 185.17.xxx.xxx

2019-04-25 08:35:36Z

NEM ID 

Anders Paulsen

Underskriver

Serienummer: CVR:32895468-RID:27182063

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-04-25 08:37:20Z

NEM ID 

Knud Brøchner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-940197870321

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-04-26 06:21:28Z

NEM ID 

Jan Jørgensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-262869895993

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-04-26 20:49:34Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-07 10:46:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHU5E-LJJKW-PIBB1-QK08F-T6DQ6-F634F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>