

K/S Monnow Street

c/o Nectar Asset Management ApS
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V
CVR-nr. 26797497

Årsrapport for 2017

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2018

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Monnow Street c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 26797497 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Knud Brøchner (formand) Finn Arne Pedersen Jan Jørgensen
Komplementar	Monnow Street Komplementar ApS
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70A 4200 Slagelse CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	Bank of Scotland SparNord Bank

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2018

Bestyrelse:

Knud Brøchner (formand)

Finn Arne Pedersen

Jan Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Monnow Street

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Monnow Street for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabets prioritetslån forfalden til betaling. Selskabet er i dialog med långiver omkring en refinansiering af ejendommen. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Det vil være en forudsætning for den fortsatte drift, at der indgås aftale med långiver om refinansiering eller salg af ejendommen.

Selskabet har ikke været i stand til at fremlægge dokumentation for indestående på bankkonto i Bank of Scotland indregnet under likvide beholdninger med 209 t.kr. 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 regnskabsbrugerne 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 7. juni 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

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

Årets resultat udviser et underskud på DKK 6,3 mio., som er negativt påvirket af den manglende lejeindtægt fra ejendommen og tillæg af "break costs" på hovedstolen hos selskabets 1. prioritet, og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK -10,9 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.

Selskabets långiver har i 2018 opsagt lånet og selskabet forventer dermed at ejendommen bliver solgt 2018. Det er endnu usikkert hvorvidt salgsprisen vil modsvare restgælden.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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 ejendomme.

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 ejendomme 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 ejendomme.

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	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter	2	252.593	2.305.754
Andre eksterne omkostninger	3	-159.459	-695.441
Resultat før finansielle poster		93.135	1.610.313
Finansielle indtægter	4	883.307	3.646.262
Finansielle omkostninger	5	-6.674.962	-1.488.451
Driftsresultat		-5.698.520	3.768.124
Værdi- og valutakursregulering af ejendom		-613.200	-3.000.270
ÅRETS RESULTAT		-6.311.720	767.854

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	6	17.621.520	18.234.720
Materielle anlægsaktiver		17.621.520	18.234.720
Anlægsaktiver		17.621.520	18.234.720
Andre tilgodehavender		0	63.658
Tilgodehavende investorindskud		11.052	11.052
Tilgodehavender		11.052	74.710
Likvide beholdninger		478.132	715.988
Omsætningsaktiver		489.184	790.698
AKTIVER I ALT		18.110.704	19.025.418
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		18.200.000	18.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.606.265	-12.606.265
Overført resultat		-16.504.546	-10.192.826
Egenkapital	7	-10.910.811	-4.599.091
Prioritetsgæld	8	0	0
Monnow Street Komplementar ApS		217.762	202.569
Langfristede gældsforpligtelser		217.762	202.569
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	27.397.852	22.359.240
Skyldige renter		1.300.038	571.229
Forudbetalt investorindskud		4.036	4.036
Skyldig moms		82.327	1.913
Skyldige omkostninger	9	19.500	485.522
Kortfristede gældsforpligtelser		28.803.753	23.421.940
Gældsforpligtelser		29.021.515	23.624.509
PASSIVER I ALT		18.110.704	19.025.418
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

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.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Lejeindtægter		
Lejeindtægt, Somerfield	252.593	2.251.679
Refusion af ejendomsforsikring	0	54.075
	<u>252.593</u>	<u>2.305.754</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration, DK	124.561	85.000
Ejendomsadministration, UK	0	26.829
Gruppelivsforsikring	0	3.704
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	6.268
Revisor, DK	20.000	19.000
Opstilling af årsregnskab mv.	0	12.000
Revisor, UK	0	18.410
Ejendomsforsikring	0	54.075
Bankgebyrer	0	800
Gebyrer	56.279	2.355
Ekstern konsulent	31.471	467.000
Advokatomkostninger	23.078	0
Tilbageførsel skyldige omkostninger til Housing Group A/S	-95.930	0
	<u>159.459</u>	<u>695.441</u>

Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 kr.
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	11	112
Urealiseret kursgevinst	883.294	3.628.770
Realiserede kursgevinster	2	17.380
	<u>883.307</u>	<u>3.646.262</u>
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Bank of Scotland	880.490	1.453.340
Monnow Street Komplementar ApS	15.193	14.347
Realiseret break costs	5.770.227	0
Realiseret kurstab	9.052	20.764
	<u>6.674.962</u>	<u>1.488.451</u>
6. Investeringsejendom		
Kostpris primo	39.654.955	39.654.955
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>39.654.955</u>	<u>39.654.955</u>
Af- og nedskrivninger primo	-21.420.235	-18.419.965
Årets af- og nedskrivninger	-613.200	-3.000.270
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-22.033.435</u>	<u>-21.420.235</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.621.520</u>	<u>18.234.720</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	180.000	245.476
Anvendt afkastkrav	8,0%	10,9%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Følsomhedsanalyse

		DKK
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+ 0,5%	<u>-1.038.095</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	- 0,5%	<u>1.176.740</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	18.200.000	-12.606.265	-10.192.826	-4.599.091
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-6.311.720	-6.311.720
Årets indskud	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>18.200.000</u>	<u>-12.606.265</u>	<u>-16.504.546</u>	<u>-10.910.811</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 126.063 kr. pr. andel.

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
8. Prioritetsgæld		
Bank of Scotland	27.397.852	22.359.240
	<u>27.397.852</u>	<u>22.359.240</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Bank of Scotland	27.397.852	0	0	27.397.852
	<u>27.397.852</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.397.852</u>

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
9. Skyldige omkostninger		
Skyldig revision, Danmark	19.500	19.000
Skyldig selskabsadministration	0	462.050
	<u>19.500</u>	<u>481.050</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

11. Nærtstående parter

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

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.