

K/S Montrose

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29847908

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2019

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Montrose.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg 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 min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2019 fravælges.

København, den 1. maj 2019

I bestyrelsen:

Jens Indahl (formand)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Montrose c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29847908
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Montrose Komplementar ApS
Bestyrelse	Jens Indahl (formand)
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 16 Broomfield Road, Montrose, DD10 8SZ, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -26.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 134.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 160.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 2.344. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 549.

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 Montrose for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt 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 kostpris med tillæg af transaktions- og handelsomkostninger, omregnet til balancedagens valutakurs.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	753.877	691.699
Driftsomkostninger	2	-42.810	-41.828
Nettoleje		711.067	649.871
Administrationsomkostninger	3	-130.546	-154.999
Resultat før finansielle poster m.v.		580.521	494.872
Finansielle indtægter	4	64.764	43.916
Finansielle omkostninger	5	-671.137	-697.330
Resultat før dagsværdiregulering		-25.852	-158.542
Værdireguleringer	6	-133.807	-207.755
ÅRETS RESULTAT		-159.659	-366.297
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-159.659	-366.297
		-159.659	-366.297

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	13.029.795	13.217.715
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.029.795</u>	<u>13.217.715</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.029.795</u>	<u>13.217.715</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		68.376	70.795
Tilgodehavender i alt		<u>68.376</u>	<u>70.795</u>
Likvide beholdninger		1.822	178.939
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>70.198</u>	<u>249.734</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.099.993</u>	<u>13.467.449</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	8	7.950.983	7.104.917
Overført resultat	8	-5.607.339	-5.447.680
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.343.644</u>	<u>1.657.237</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	9	8.322.063	8.682.688
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	550.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.872.063</u>	<u>8.682.688</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	9	173.710	151.042
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	920.000	2.080.000
Bankgæld, Jyske Bank		256.277	108.175
Anden gæld	11	534.299	788.307
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.884.286</u>	<u>3.127.524</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>10.756.349</u>	<u>11.810.212</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.099.993</u>	<u>13.467.449</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	741.930	733.831
Korrektion vedr. tidligere år	0	-60.209
Forsikring	11.947	18.077
	<u>753.877</u>	<u>691.699</u>
Lejeindtægter i alt	753.877	691.699
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Tamaris (RAM) Ltd.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 89.606 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil 2034.</p>		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	11.947	18.077
Ejendomsadministrationshonorar	30.863	31.686
Ejendomsadministrationshonorar, regulering 2016	0	-7.935
	<u>42.810</u>	<u>41.828</u>
Driftsomkostninger i alt	42.810	41.828
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.500	112.500
Regnskabsudarbejdelse	15.625	12.500
Regnskabsudarbejdelse, regulering tidligere år	3.125	1.250
Revisor, UK	16.180	16.413
Revisor, UK, regulering tidligere år	-20.081	12.008
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	117
Diverse omkostninger	3.197	211
	<u>130.546</u>	<u>154.999</u>
Administrationsomkostninger i alt	130.546	154.999
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	180	22
Kursgevinst, valuta	64.584	43.894
	<u>64.764</u>	<u>43.916</u>
Finansielle indtægter i alt	64.764	43.916

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	530.168	534.384
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	118.248	146.259
Renter, komplementarselskab	15.910	15.038
Renter, kreditinstitutter	6.811	1.649
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	671.137	697.330
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-187.920	-459.955
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	54.113	252.200
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-133.807	-207.755
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	17.415.433	17.415.433
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	1.575.188	1.575.188
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-4.197.718	-3.737.763
Årets regulering, kursrelateret	-187.920	-459.955
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.385.638	-4.197.718
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	13.029.795	13.217.715
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.575.188	1.575.188
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 85, ultimo	8.500.000	8.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 71, primo	7.104.917	6.563.249
Ændring i året	846.066	541.668
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 80, ultimo	7.950.983	7.104.917
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	549.017	1.395.083
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	5	14
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.447.680	-5.081.383
Overført af årets resultat	-159.659	-366.297
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-5.607.339	-5.447.680
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	2.343.644	1.657.237
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	11.355.327	11.639.171
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.027.064	1.052.737
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.805.441	-2.553.241
Årets kursregulering	-54.113	-252.200
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.859.554	-2.805.441
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	8.495.773	8.833.730
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.428.699	7.851.960
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	893.364	830.728
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.322.063	8.682.688
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	173.710	151.042
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 29. november 2024, og renten er fast 5,94% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
10 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	550.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	550.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	920.000	2.080.000
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Montrose Komplementar ApS	228.055	215.547
Skyldige renter	38.759	175.358
Skyldige omkostninger	267.485	397.402
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	534.299	788.307
	<hr/>	<hr/>

NOTER

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 13.030 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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