

K/S Montrose

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

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29847908

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Montrose.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 22. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017

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 2017

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -159.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 208.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 366.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 1.657. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 1.395.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

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 2017 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	691.699	846.795
Driftsomkostninger	2	-41.828	-53.353
Nettoleje		649.871	793.442
Administrationsomkostninger	3	-154.999	-126.254
Resultat før finansielle poster m.v.		494.872	667.188
Finansielle indtægter	4	43.916	3.941
Finansielle omkostninger	5	-697.330	-806.569
Resultat før dagsværdiregulering		-158.542	-135.440
Værdireguleringer	6	-207.755	-701.389
ÅRETS RESULTAT		-366.297	-836.829
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-366.297	-836.829
		-366.297	-836.829

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	13.217.715	13.677.670
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.217.715</u>	<u>13.677.670</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.217.715</u>	<u>13.677.670</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		70.795	70.116
Tilgodehavender i alt		<u>70.795</u>	<u>70.116</u>
Likvide beholdninger		<u>178.939</u>	<u>148.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>249.734</u>	<u>218.616</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.467.449</u>	<u>13.896.286</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	8	7.104.917	6.563.249
Overført resultat	8	-5.447.680	-5.081.383
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.657.237</u>	<u>1.481.866</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance	9	8.682.688	9.204.192
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.682.688</u>	<u>9.204.192</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance	9	151.042	138.931
Prioritetsgæld, Jyske Bank	10	2.080.000	2.580.000
Bankgæld, Jyske Bank		108.175	0
Anden gæld	11	788.307	491.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.127.524</u>	<u>3.210.228</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>11.810.212</u>	<u>12.414.420</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.467.449</u>	<u>13.896.286</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	733.831	825.882
Korrektion vedr. tidligere år	-60.209	0
Forsikring	18.077	20.913
	<u>691.699</u>	<u>846.795</u>
Lejeindtægter i alt	691.699	846.795
<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 87.420 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil 2034.</p>		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	18.077	21.079
Ejendomsadministrationshonorar	31.686	32.274
Ejendomsadministrationshonorar, regulering 2016	-7.935	0
	<u>41.828</u>	<u>53.353</u>
Driftsomkostninger i alt	41.828	53.353
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.500	91.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	15.000
Regnskabsudarbejdelse, regulering tidligere år	1.250	0
Revisor, UK	16.413	0
Revisor, UK, regulering tidligere år	12.008	0
Advokat, DK	0	330
Gruppelivsforsikringspræmie	0	94
Bestyrelsesansvarsforsikring	117	3.704
Diverse omkostninger	211	16.126
	<u>154.999</u>	<u>126.254</u>
Administrationsomkostninger i alt	154.999	126.254
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	22	151
Kursgevinst, valuta	43.894	3.790
	<u>43.916</u>	<u>3.941</u>
Finansielle indtægter i alt	43.916	3.941

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	534.384	596.763
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	146.259	184.901
Renter, komplementarselskab	15.038	13.965
Renter, kreditinstitutter	1.649	0
Kurstab, valuta	0	10.940
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	697.330	806.569
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-459.955	-2.250.471
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	252.200	1.549.082
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-207.755	-701.389
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	17.415.433	17.415.433
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	17.415.433	17.415.433
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.575.188	1.575.188
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.737.763	-1.487.292
Årets regulering, kursrelateret	-459.955	-2.250.471
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.197.718	-3.737.763
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	13.217.715	13.677.670
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.575.188	1.575.188
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	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. 66, primo	6.563.249	5.820.149
Ændring i året	541.668	743.100
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 71, ultimo	7.104.917	6.563.249
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	1.395.083	1.936.751
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	14	19
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.081.383	-4.244.554
Overført af årets resultat	-366.297	-836.829
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-5.447.680	-5.081.383
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.657.237	1.481.866
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, LMN Finance		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	11.639.171	11.896.364
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.052.737	1.076.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.553.241	-1.004.159
Årets kursregulering	-252.200	-1.549.082
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.805.441	-2.553.241
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	8.833.730	9.343.123
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.851.960	8.422.704
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	830.728	781.488
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	8.682.688	9.204.192
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	151.042	138.931
	<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.		
LMN Finance DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Bank of Ireland. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.		
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	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.080.000	2.580.000
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Montrose Komplementar ApS	215.547	200.509
Skyldige renter	175.358	45.118
Skyldige omkostninger	397.402	245.670
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	788.307	491.297
	<hr/>	<hr/>

NOTER

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 13.218 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.