

**K/S Long Street,
Manchester**
Regnbuepladsen 5, 4.
1550 København V
CVR-nr. 28104448

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2017

Dirigent

Navn: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Long Street, Manchester
Regnbuepladsen 5, 4.
1550 København V

CVR-nr.: 28104448

Hjemsted: København V

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Frank Thy
Jan Erik Tuxøe
Kim Aage Gervin

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Long Street, Manchester.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.04.2017

Bestyrelse

Frank Thy

Jan Erik Tuxøe

Kim Aage Gervin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Long Street, Manchester

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Long Street, Manchester for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 19.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommene, der er erhvervet den 25.11.2004 og beliggende:

- 17-21 Long Street, Middleton, Manchester.
- Gerard Street, Aston-in-Markerfield, Wigan, Lancashire.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 185 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld med 694 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31.12.2016, 10.213 t.kr. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af virksomhedskapitalen på 8.313 t.kr.

Selskabet har i 2016 refinansieret sin samlede finansiering af ejendommene med en ny langfristet finansiering i et dansk pengeinstitut.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende, og der forventes et forbedret driftsresultat i 2017.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.289.416	2.250.408
Andre eksterne omkostninger		(466.730)	(476.602)
Driftsresultat		1.822.686	1.773.806
Andre finansielle indtægter	2	4.556.861	2.768
Andre finansielle omkostninger	3	(1.193.989)	(3.021.644)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.185.558	(1.245.070)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.000.358)	3.383.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(243.838)
Årets resultat		185.200	1.894.092
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		185.200	1.894.092
		185.200	1.894.092

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		30.390.642	35.391.000
Materielle anlægsaktiver	4	30.390.642	35.391.000
 Anlægsaktiver		 30.390.642	 35.391.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.358	150.692
Andre tilgodehavender		16.962	16.962
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		3.429	0
Periodeafgrænsningsposter		38.605	0
Tilgodehavender		172.354	167.654
 Likvide beholdninger		 665.906	 805.181
 Omsætningsaktiver		 838.260	 972.835
 Aktiver		 31.228.902	 36.363.835

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		21.350.000	20.750.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(8.312.998)	(7.979.665)
Overført overskud eller underskud		<u>(2.824.079)</u>	<u>(3.009.279)</u>
Egenkapital		<u>10.212.923</u>	<u>9.761.056</u>
Bankgæld		19.092.473	0
Anden gæld		<u>123.754</u>	<u>126.063</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>19.216.227</u>	<u>126.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.160.496	25.560.962
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.250	29.500
Anden gæld		115.919	224.813
Periodeafgrænsningsposter		<u>450.087</u>	<u>661.441</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.799.752</u>	<u>26.476.716</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.015.979</u>	<u>26.602.779</u>
Passiver		<u>31.228.902</u>	<u>36.363.835</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.750.000	(7.979.665)	(3.009.279)	9.761.056
Kapitalforhøjelse	600.000	(600.000)	0	0
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	266.667	0	266.667
Årets resultat	0	0	185.200	185.200
Egenkapital ultimo	21.350.000	(8.312.998)	(2.824.079)	10.212.923

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme 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, ejendommens beliggende mv. 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.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.187	0
Valutakursreguleringer	4.555.674	2.768
	4.556.861	2.768
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	778.719	1.528.899
Valutakursreguleringer	131.801	1.449.343
Øvrige finansielle omkostninger	283.469	43.402
	1.193.989	3.021.644

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>36.370.775</u>
Kostpris ultimo	<u>36.370.775</u>
Dagsværdireguleringer primo	(979.775)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(5.000.358)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(5.980.133)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.390.642</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	222.325 GBP
Anvendt afkastkrav	5,95%
Forventede handelsomkostninger	6,8%

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

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkast krav med +/- 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommene udgøre følgende:

+ 0,5%-point	28.034.995 kr.
- 0,5%-point	33.178.470 kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	1.160.496	25.560.962	19.092.473	15.021.936
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>123.754</u>	<u>0</u>
	<u>1.160.496</u>	<u>25.560.962</u>	<u>19.216.227</u>	<u>15.021.936</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Tidligere selskabsadministrator har rettet krav mod selskabet på 1.390 t.kr. for uberettiget opsigelse af den tidligere administrationsaftale. Ledelsen er ikke enig heri, og sagen verserer for indeværende i byretten, men der foreligger endnu ikke afgørelse af sagen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme samt selskabets likvide beholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.390.642 kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte likvide beholdninger udgør 665.906 kr.

Bankgæld er derudover sikret ved transport i selskabets lejeindtægter og kommanditisternes resthæftelse.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt, idet gæld tilknyttet investeringsejendomme er refinansieret i 2016, hvorfor tidligere dagsværdireguleringer er tilbageført. Nyoptaget gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet således, at valutakursregulering af bankgæld præsenteres under finansielle poster for indeværende og sidste år, mens værdireguleringer vedrørende investeringsejendomme og gæld tilknyttet investeringsejendomme er reklassificeret og nu præsenteres efter resultat før dagsværdireguleringer.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med rets-erhvervelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.