

**K/S Long Street,  
Manchester**  
Ewaldsgade 7  
2200 København N  
CVR-nr. 28104448

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på kommanditselskabets generalforsamling, den 28.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Long Street, Manchester  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 28104448

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Likvidator

Kim Krohn Gervin

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Long Street, Manchester.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2019

### Likvidator

Kim Krohn 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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 kommanditselskabet 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes afviklet i det kommende år, hvorfor selskabets aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling heraf.

### 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.

### 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. 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 kommanditselskabets 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.
- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kolding, den 28.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod 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.

Ejendommene er solgt i 2018 med overtagelse november 2018.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.304 t.kr.

Egenkapitalen udgør 703 t.kr. pr. 31.12.2018. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 19.311 t.kr.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet vil blive likvideret i det kommende år, og aflægger derfor ikke årsregnskabet under forudsætning af forsat drift. Der henvises til beskrivelsen i årsregnskabets note 1 samt indledende i anvendt regnskabspraksis.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.541.443	1.936.919
Andre eksterne omkostninger		<u>(559.202)</u>	<u>(889.901)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>982.241</b>	<b>1.047.018</b>
Andre finansielle indtægter	3	204.005	601.866
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.043.744)</u>	<u>(1.020.932)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(1.857.498)</b>	<b>627.952</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>553.962</u>	<u>2.163.186</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.303.536)</u></b>	<b><u>2.791.138</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.303.536)</u>	<u>2.791.138</u>
		<b><u>(1.303.536)</u></b>	<b><u>2.791.138</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	32.553.828
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>32.553.828</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>0</b>	 <b>32.553.828</b>
 Andre tilgodehavender		197.548	21.309
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		3.429	3.429
Periodeafgrænsningsposter		0	38.745
<b>Tilgodehavender</b>		<b>200.977</b>	<b>63.483</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>7.921.429</b>	 <b>956.703</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>8.122.406</b>	 <b>1.020.186</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>8.122.406</b>	 <b>33.574.014</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		21.350.000	21.350.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(19.310.798)	(8.312.998)
Overført overskud eller underskud		<u>(1.336.477)</u>	<u>(32.941)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>702.725</u></b>	<b><u>13.004.061</u></b>
Bankgæld		0	17.521.223
Anden gæld		<u>0</u>	<u>132.338</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>17.653.561</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.226	1.725.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.760	5.275
Anden gæld		7.234.695	750.654
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>434.951</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.419.681</u></b>	<b><u>2.916.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.419.681</u></b>	<b><u>20.569.953</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.122.406</u></b>	<b><u>33.574.014</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt registreret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	21.350.000	(8.312.998)	(32.941)	13.004.061
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	(10.997.800)	0	(10.997.800)
Årets resultat	0	0	(1.303.536)	(1.303.536)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>21.350.000</b>	<b>(19.310.798)</b>	<b>(1.336.477)</b>	<b>702.725</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har i 2018 solgt selskabets ejendomme. Salgsprisen udgjorde samlet for ejendommene 3.974.000 GBP ekskl. VAT og salgsomkostninger. Salgssummen har været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden og den resterende likviditet vurderes at kunne dække øvrige kreditorer. Den overskydende salgssum er udloddet til selskabets kommanditister.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i det kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier.

Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med afvikling af selskabet. Der er afsat likvidationsomkostninger.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	2.835	560
Valutakursreguleringer	<u>201.170</u>	<u>601.306</u>
	<b><u>204.005</u></b>	<b><u>601.866</u></b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	758.265	864.951
Valutakursreguleringer	1.979.509	67.756
Øvrige finansielle omkostninger	<u>305.970</u>	<u>88.225</u>
	<b><u>3.043.744</u></b>	<b><u>1.020.932</u></b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	36.370.775
Afgange	<u>(36.370.775)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	(3.816.947)
Tilbageførsel ved afgang	<u>3.816.947</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Going concern

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er relevant, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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 ejendommens 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. Hvis der ikke foreligger konkrete indikatorer på dagsværdien, opgøres dagsværdien 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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi, herunder gevinst ved salg 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.

### 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.