

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

Årsrapport 2017

Godkendt på kommanditselskabets generalforsamling, den 22.05.2018

Dirigent

Navn: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28104448

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Kim Aage Gervin
Jan Erik Tuxøe
Frank Thy

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.05.2018

Bestyrelse

Kim Aage Gervin

Jan Erik Tuxøe

Frank Thy

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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. 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.
- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 22.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne5308

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

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 udviser et overskud på 2.791 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på 2.707 t.kr.

Egenkapitalen udgør 13.004 t.kr. pr. 31.12.2017. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 8.313 t.kr.

Kommanditselskabets investeringsejendomme er værdiansat til 3.879.520 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2017.

Værdiansættelsen er baseret på igangværende forhandlinger pr. statusdagen med lejer omkring salg af kommanditselskabets ejendomme. Der er indgået endelig aftale omkring salg af ejendommene i starten af 2018. Salgsprisen fratrukket handelsomkostninger svarer til den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til årsregnskabets note 1.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.936.919	2.289.416
Andre eksterne omkostninger		<u>(889.901)</u>	<u>(466.730)</u>
Driftsresultat		1.047.018	1.822.686
Andre finansielle indtægter	3	601.866	4.556.861
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.020.932)</u>	<u>(1.193.989)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		627.952	5.185.558
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.163.186</u>	<u>(5.000.358)</u>
Årets resultat		<u>2.791.138</u>	<u>185.200</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.791.138</u>	<u>185.200</u>
		<u>2.791.138</u>	<u>185.200</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		32.553.828	30.390.642
Materielle anlægsaktiver	5	32.553.828	30.390.642
 Anlægsaktiver		 32.553.828	 30.390.642
 Andre tilgodehavender		21.309	130.320
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		3.429	3.429
Periodeafgrænsningsposter		38.745	38.605
Tilgodehavender		63.483	172.354
 Likvide beholdninger		 956.703	 665.906
 Omsætningsaktiver		 1.020.186	 838.260
 Aktiver		 33.574.014	 31.228.902

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		21.350.000	21.350.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(8.312.998)	(8.312.998)
Overført overskud eller underskud		<u>(32.941)</u>	<u>(2.824.079)</u>
Egenkapital		<u>13.004.061</u>	<u>10.212.923</u>
Bankgæld		17.521.223	19.092.473
Anden gæld		<u>132.338</u>	<u>123.754</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.653.561</u>	<u>19.216.227</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.725.512	1.160.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.275	73.250
Anden gæld		750.654	115.919
Periodeafgrænsningsposter		<u>434.951</u>	<u>450.087</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.916.392</u>	<u>1.799.752</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.569.953</u>	<u>21.015.979</u>
Passiver		<u>33.574.014</u>	<u>31.228.902</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	21.350.000	(8.312.998)	(2.824.079)	10.212.923
Årets resultat	0	0	2.791.138	2.791.138
Egenkapital ultimo	21.350.000	(8.312.998)	(32.941)	13.004.061

Noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Igangværende forhandlinger omkring salg af kommanditselskabets investeringsejendomme har resulteret i indgåelse af bindende handelsaftale i 2018. Se beskrivelse i note 5 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendommene.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	560	1.187
Valutakursreguleringer	<u>601.306</u>	<u>4.555.674</u>
	<u>601.866</u>	<u>4.556.861</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	864.951	778.719
Valutakursreguleringer	67.756	131.801
Øvrige finansielle omkostninger	<u>88.225</u>	<u>283.469</u>
	<u>1.020.932</u>	<u>1.193.989</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>36.370.775</u>
Kostpris ultimo	<u>36.370.775</u>
Dagsværdireguleringer primo	(5.980.133)
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.163.186</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(3.816.947)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.553.828</u>

Ejendommenes markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 3.879.520 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2017.

Værdiansættelsen er baseret på igangværende forhandlinger pr. statusdagen med lejer omkring salg af kommanditselskabets ejendomme. Der er indgået endelig aftale omkring salg af ejendommene i starten af 2018. Salgsprisen fratrukket handelsomkostninger svarer til den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	1.725.512	1.160.496	17.521.223	13.509.832
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>132.338</u>	<u>0</u>
	<u>1.725.512</u>	<u>1.160.496</u>	<u>17.653.561</u>	<u>13.509.832</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme og kommanditselskabets likvide beholdninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.554 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte likvide beholdninger 957 t.kr.

Bankgæld er derudover sikret ved transport i kommanditselskabets 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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 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.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 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 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.

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.