

K/S King Street

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28502559

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S King Street.

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.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2015

I bestyrelsen:

Lars Kalnæs (formand)

Søren Bonhjem

Carsten Aslak Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S King Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S King Street for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås refinansiering af selskabets 2. prioritetsgæld, hvilket er afgørende for, at selskabet kan fortsætte driften. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne refinansiering vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. marts 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S King Street
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28502559
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Komplementar ApS King Street Komplementar

Bestyrelse Lars Kalnæs (formand)
Søren Bonhjem
Carsten Aslak Nørgaard

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af 3 ejendomme beliggende i Birmingham, Ramsgate og Boscombe, England.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -201.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 4.195.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.396.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 4.672.

Selskabets finansiering og going concern

Lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.

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 King Street for 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.923.022	1.950.189
Lejeindtægter i alt		1.923.022	1.950.189
Administrationsomkostninger	2	-568.132	-339.172
Resultat før finansielle poster m.v.		1.354.890	1.611.017
Finansielle indtægter	3	150.862	63.695
Finansielle omkostninger	4	-1.706.555	-1.714.734
Resultat før dagsværdiregulering		-200.803	-40.022
Værdireguleringer	5	-4.194.996	340.981
ÅRETS RESULTAT		-4.395.799	300.959
Resultatdisponering			
Overført resultat		-4.395.799	300.959
		-4.395.799	300.959

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	32.807.673	35.751.934
Materielle anlægsaktiver i alt		32.807.673	35.751.934
ANLÆGSAKTIVER I ALT		32.807.673	35.751.934
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	247.007	242.231
Andre tilgodehavender	8	44.277	24.536
Tilgodehavender i alt		291.284	266.767
Likvide beholdninger		821.647	1.128.735
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.112.931	1.395.502
AKTIVER I ALT		33.920.604	37.147.436

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 15.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.610.929	13.421.228
Overført resultat	9	<u>-11.939.247</u>	<u>-5.766.676</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.671.682</u>	<u>7.654.552</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide Building Society	10	<u>22.716.684</u>	<u>22.404.991</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.716.684</u>	<u>22.404.991</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide Building Society	10	471.858	417.879
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	11	4.914.488	5.544.000
Anden gæld	12	686.296	695.182
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>459.596</u>	<u>430.832</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.532.238</u>	<u>7.087.893</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>29.248.922</u>	<u>29.492.884</u>
PASSIVER I ALT		<u>33.920.604</u>	<u>37.147.436</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og going concern	14		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.923.022	1.950.189

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til 3 lejeaftaler med Bejam Group Ltd. Iceland Foods Group Limited garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 209.504 p.a. Lejemålene løber indtil februar 2025.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	225.475	186.093
Ejendomsadministrationshonorar	49.050	46.119
Advokathonorar, DK	18.915	25.000
Advokathonorar, UK	115.874	0
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	0	4.000
Revisor, UK	13.365	12.262
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Gruppelivsforsikring	16.800	25.200
Ejendomsvurdering	37.201	0
Omkostninger, forlængelse af lejeaftale	0	9.019
LTV-forhandlinger, Nationwide	55.947	0
Diverse omkostninger	10.256	6.267
Administrationsomkostninger i alt	568.132	339.172
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	257	146
Renter, investorer	9.868	0
Renter, øvrige	0	1.804
Kursgevinst, valuta	140.737	61.745
Finansielle indtægter i alt	150.862	63.695
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide Building Society	1.319.187	1.260.151
Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	375.407	413.630
Renter, investorer	0	29.622
Renter, komplementarselskab	11.961	11.331
Finansielle omkostninger i alt	1.706.555	1.714.734

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-4.997.542	-188.740
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.053.281	-851.761
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	359.684	911.222
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.610.419	470.260
	<u>-4.194.996</u>	<u>340.981</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	32.240.648	32.240.648
Købsomkostninger	5.543.858	5.543.858
	<u>37.784.506</u>	<u>37.784.506</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.964.630	2.964.630
Regulering til dagsværdi, primo	-2.032.572	-992.071
Årets regulering, afkastrelateret	-4.997.542	-188.740
Årets regulering, kursrelateret	2.053.281	-851.761
	<u>-4.976.833</u>	<u>-2.032.572</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>32.807.673</u>	<u>35.751.934</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.447.995	4.008.289
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), King Street	6,50%	4,94%
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), Christch. Road	6,50%	4,94%
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), Kingst. Road	6,50%	4,94%
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	13.421.228	11.071.224
Ændring i året	3.189.701	2.350.004
Indbetalt, ultimo	-10.432.690	-9.024.537
Hensættelser til imødegåelse af tab	-5.931.232	-4.154.460
	<u>247.007</u>	<u>242.231</u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt		

Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende på t.dkk 173 fra én kommanditist.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	44.277	24.536
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	44.277	24.536
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
155 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	15.500.000	15.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
155 kommanditanparter á kr. 86.589, primo	13.421.228	11.071.224
Ændring i året	3.189.701	2.350.004
	<u> </u>	<u> </u>
155 kommanditanparter á kr. 107.167, ultimo	16.610.929	13.421.228
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	-1.110.929	2.078.772
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	-623.554	1.166.795
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	-487.375	911.977
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	-7.167	13.411
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.766.676	-4.505.752
Overført af årets resultat	-4.395.799	300.959
Hensat til tab investorindskud	-1.776.772	-1.561.883
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-11.939.247	-5.766.676
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	4.671.682	7.654.552
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 87 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra fem investorer.

NOTER**9 Egenkapital, fortsat**

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 2.404. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse. Den yderligere hæftelse fordeler sig således:

År	<u>Antal Anparter</u>	<u>Hæftelse pr. anpart</u>	<u>Hæftelse i alt</u>
2012	96	5.000	480.000
2014	68	28.300	<u>1.924.400</u>
I alt			<u>2.404.400</u>

Selskabets 2. prioritetslångiver, Glitnir Bank Luxembourg S.A., er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse påtaget i 2012 og 2014 gældende.

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Nationwide Building Society		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	24.834.043	25.719.106
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.283.569	2.364.954
Værdiregulering, primo	-2.896.236	-1.514.754
Årets værdiregulering, renterelateret	-359.684	-911.222
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.610.419	-470.260
Værdiregulering, ultimo	-1.645.501	-2.896.236
Dagsværdi, ultimo	23.188.542	22.822.870
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.437.051	2.558.761
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	22.716.684	22.404.991
Langfristet del i alt	22.716.684	22.404.991
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	471.858	417.879
11 Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.914.488	5.544.000
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS King Street Komplementar	171.447	162.421
Skyldige renter	390.743	384.115
Skyldig moms, UK	91.947	88.689
Skyldige omkostninger	32.159	59.957
Anden gæld i alt	686.296	695.182

NOTER

13 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide Building Society er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

14 **Selskabets finansiering og going concern**

Lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift.