

K/S Old Christchurch Road

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28680732

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	9
Noter til årsrapporten	10 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Old Christchurch Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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.

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

København, den 23. maj 2019

I bestyrelsen:

Gitte d'Arcy (formand)

Søren Haugaard

Søren Vive Bang

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Old Christchurch Road
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28680732
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Old Christchurch Road Komplementar

Bestyrelse Gitte d'Arcy (formand)
Søren Haugaard
Søren Vive Bang

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Old Christchurch Road, Bournemouth, BH1 1NL, Dorset, England. Ejendommen blev solgt den 19. december 2016.

Resultat for regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 299.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -14.257.

Kommanditselskabet ejer 38 (10,86%) egne anparter i selskabet.

Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev solgt i 2016, og salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som blev eftergivet.

Selskabets 2. prioritetslångiver, Danske Bank, opsagde i februar 2018 engagementet til fuld indfrielse. Selskabet har meddelt banken, at det ikke ser sig i stand til at indfri lånet, hvorfor banken har kaldt kautionerne. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Old Christchurch Road for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets driftsaktivitet ikke forventes at kunne fortsætte.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

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.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til realisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Indtægter	1	29.136	0
Indtægter i alt		29.136	0
Administrationsomkostninger	2	-109.708	-311.197
Resultat før finansielle poster m.v.		-80.572	-311.197
Finansielle indtægter	3	4	656
Finansielle omkostninger	4	-218.279	-745.140
ÅRETS RESULTAT		-298.847	-1.055.681
 Resultatdisponering			
Overført resultat		-298.847	-1.055.681
		-298.847	-1.055.681

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	5	136.484	218.165
Andre tilgodehavender	6	6.250	28.937
Tilgodehavender i alt		<u>142.734</u>	<u>247.102</u>
Likvide beholdninger		<u>158.718</u>	<u>67.917</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>301.452</u>	<u>315.019</u>
AKTIVER I ALT		<u>301.452</u>	<u>315.019</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 63.052.500.			
Kontant andel af indskudskapital	7	26.664.477	26.262.477
Overført resultat	7	-40.921.959	-40.531.226
EGENKAPITAL I ALT		-14.257.482	-14.268.749
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Danske Bank	8	8.700.099	14.078.022
Anden gæld	9	5.858.835	505.746
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.558.934	14.583.768
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		14.558.934	14.583.768
PASSIVER I ALT		301.452	315.019
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Indtægter		
Anden indkomst	29.136	0
	<hr/>	<hr/>
Indtægter, i alt	29.136	0
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	75.000	231.497
Revision, DK	0	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	0	13.354
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	27.642	36.720
Diverse omkostninger	1.347	4.907
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	109.708	311.197
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4	21
Renter, investorer	0	635
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4	656
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	203.313	729.904
Renter, komplementarselskab	14.943	14.123
Kurstab, valuta	23	1.113
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	218.279	745.140
	<hr/>	<hr/>
5 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	26.262.477	26.195.477
Ændring i året	402.000	67.000
Indbetalt, ultimo	-29.680.670	-23.942.378
Hensat til tab egne og misligholdte anparter	-2.193.820	-2.101.934
Forudbetalt, investorindskud	5.346.497	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	136.484	218.165
	<hr/>	<hr/>

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

Der udestår heraf p.t. t.dkk 121 fra fire kommanditister.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 104 (2016 t.dkk 119). Der er i året opkrævet t.dkk 40 og indbetalt t.dkk 55.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.250	28.937
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	6.250	28.937
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	35.000.000	35.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 75.036, primo	26.262.477	26.195.477
Ændring i året	402.000	67.000
	<hr/>	<hr/>
350 kommanditanparter á kr. 76.184, ultimo	26.664.477	26.262.477
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	8.335.523	8.737.523
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	905.000	948.645
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	7.430.523	7.788.878
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	23.816	24.964
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 8.571, ultimo	2.999.850	2.999.850
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.999.850	2.999.850
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	325.698	325.698
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	2.674.152	2.674.152
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	8.571	8.571
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra Danske Bank A/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
7 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 71.579, ultimo	<u>25.052.650</u>	<u>25.052.650</u>
Den kontante andel udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>25.052.650</u>	<u>25.052.650</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>2.720.002</u>	<u>2.720.002</u>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	<u>22.332.648</u>	<u>22.332.648</u>
Pr. anpart	<u>71.579</u>	<u>71.579</u>
<p>For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("tidligere 1. prioritetslångiver) og Danske Bank A/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.</p>		
Samlet Indskudskapital udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 180.150, ultimo	<u>63.052.500</u>	<u>63.052.500</u>
Den kontante andel udgør:		
350 kommanditanparter á kr. 75.036, primo	26.262.477	26.195.477
Ændring i året	<u>402.000</u>	<u>67.000</u>
350 kommanditanparter á kr. 76.184, ultimo	<u>26.664.477</u>	<u>26.262.477</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>36.388.023</u>	<u>36.790.023</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>3.950.700</u>	<u>3.994.345</u>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	<u>32.437.323</u>	<u>32.795.678</u>
Pr. anpart	<u>103.966</u>	<u>105.114</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-40.531.226	-39.158.377
Overført af årets resultat	-298.847	-1.055.681
Hensat til tab, egne og misligholdte anparter	-91.886	-317.168
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-40.921.959	-40.531.226
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-14.257.482	-14.268.749
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 38 (10,86%) egne anparter i selskabet.		
8 Prioritetsgæld, Danske 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	8.700.099	14.078.022
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning ApS Old Christchurch Road Komplementar	214.186	202.441
Forudbetalt, investorindskud	5.346.497	0
Skyldige renter	294.652	91.339
Skyldige omkostninger	3.500	211.966
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	5.858.835	505.746
	<hr/>	<hr/>

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 2. prioritetsgælden hos Danske Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital.

NOTER

12 Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev solgt i 2016, og salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som blev eftergivet.

Selskabets 2. prioritetslångiver, Danske Bank, opsagde i februar 2018 engagementet til fuld indfrielse. Selskabet har meddelt banken, at det ikke ser sig i stand til at indfri lånet, hvorfor banken har kaldt kautionerne. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.