

K/S Crawley

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29624690

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. februar 2016

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Crawley.

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 29. februar 2016

I bestyrelsen:

Lars Melvin Scharf (formand)

Erik Bonnich Krog

Allan Rasmussen

Kim Hedegaard Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Crawley

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Crawley for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 29. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Crawley
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29624690
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Crawley Komplementar

Bestyrelse Lars Melvin Scharf (formand)
Erik Bonnich Krog
Allan Rasmussen
Kim Hedegaard Sørensen

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

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Silver Street, Wellingborough og High Street, Crawley, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -853.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 155.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.007.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -8.577.

Selskabets finansiering og going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 er der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteomkostninger og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 60 ved lånets udløb.

Andre tilgodehavender

Der udestår et tilgodehavende fra lejer vedrørende ejendomsforsikring. Ejendomsadministrator er i dialog med lejer om betaling heraf.

Egne anparter

Selskabet ejer 53 anparter. Der er foretaget hensættelse til tab på egne anparter.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke derudover 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 Crawley for 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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**

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommen 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.516.992	2.278.682
Lejeindtægter i alt		2.516.992	2.278.682
Administrationsomkostninger	2	-397.932	-350.469
Resultat før finansielle poster m.v.		2.119.060	1.928.213
Finansielle indtægter	3	616	40.073
Finansielle omkostninger	4	-2.972.191	-3.279.294
Resultat før dagsværdiregulering		-852.515	-1.311.008
Værdireguleringer	5	-154.566	-4.222.214
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.007.081</u>	<u>-5.533.222</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		-1.007.081	-5.533.222
		<u>-1.007.081</u>	<u>-5.533.222</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	39.603.662	37.279.095
Materielle anlægsaktiver i alt		39.603.662	37.279.095
ANLÆGSAKTIVER I ALT		39.603.662	37.279.095
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	134.858	134.857
Andre tilgodehavender	8	283.549	73.597
Tilgodehavender i alt		418.407	208.454
Likvide beholdninger		1.364.582	1.217.767
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.782.989	1.426.221
AKTIVER I ALT		41.386.651	38.705.316

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 52.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	18.192.824	16.392.824
Overført resultat	9	-26.770.058	-25.581.263
EGENKAPITAL I ALT		-8.577.234	-9.188.439
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	37.491.953	35.139.533
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	9.305.978	10.003.551
Langfristede gældsforpligtelser i alt		46.797.931	45.143.084
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	111.231	104.665
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	664.862	618.991
Anden gæld	12	1.809.565	1.480.974
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		580.296	546.041
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.165.954	2.750.671
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		49.963.885	47.893.755
PASSIVER I ALT		41.386.651	38.705.316
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering og going concern	14		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.516.992	2.278.682
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med J D Wetherspoon Plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 248.622 p.a. Lejemålet løber indtil maj 2033, men kan opsiges i maj 2028 af lejer.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	203.653	198.686
Ejendomsadministrationshonorar	72.215	64.058
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.626	13.343
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	37.800	37.800
Honorar, Crown	40.448	0
Diverse omkostninger	3.971	11.333
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	397.932	350.469
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	615	127
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	0	39.945
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	616	40.073
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.260.456	1.953.337
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland, exit fee	0	570.900
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	680.296	743.014
Renter, kreditinstitutter	0	407
Renter, komplementarselskab	12.286	11.636
Kurstab, valuta	19.153	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	2.972.191	3.279.294
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-13.216	-5.275.367
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.337.783	2.333.127
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-243.955	947.831
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.235.178	-2.227.805
	<u>-154.566</u>	<u>-4.222.214</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	48.252.846	48.252.846
Købsomkostninger	8.315.000	8.315.000
	<u>56.567.846</u>	<u>56.567.846</u>
Anskaffessum i alt		
	<u>56.567.846</u>	<u>56.567.846</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.417.747	4.417.747
	<u>4.417.747</u>	<u>4.417.747</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-19.288.751	-16.346.511
Årets regulering, afkastrelateret	-13.216	-5.275.367
Årets regulering, kursrelateret	2.337.783	2.333.127
	<u>-16.964.184</u>	<u>-19.288.751</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>-16.964.184</u>	<u>-19.288.751</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>39.603.662</u>	<u>37.279.095</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.916.540	3.917.929
	<u>3.916.540</u>	<u>3.917.929</u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	16.392.824	14.592.824
Ændring i året	1.800.000	1.800.000
Indbetalt, ultimo	-16.952.404	-15.334.119
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.105.562	-923.848
	<u>134.858</u>	<u>134.857</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>134.858</u>	<u>134.857</u>

Ultimo tilgodehavendet vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	24.207	24.836
Andre tilgodehavender	259.342	48.761
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	283.549	73.597
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
525 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	52.500.000	52.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
525 kommanditanparter á kr. 31.224, primo	16.392.824	14.592.824
Ændring i året	1.800.000	1.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
525 kommanditanparter á kr. 34.653, ultimo	18.192.824	16.392.824
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	34.307.176	36.107.176
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.463.391	3.645.105
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	30.843.785	32.462.071
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	65.347	68.776
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-25.581.263	-19.866.327
Overført af årets resultat	-1.007.081	-5.533.222
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-181.714	-181.714
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-26.770.058	-25.581.263
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-8.577.234	-9.188.439
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 53 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	38.465.226	38.585.373
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.521.650	3.532.650
Værdiregulering, primo	-3.341.175	-4.621.149
Årets værdiregulering, renterelateret	243.955	-947.831
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.235.178	2.227.805
Værdiregulering, ultimo	-862.042	-3.341.175
Dagsværdi, ultimo	37.603.184	35.244.198
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.718.706	3.704.067
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	37.491.953	35.139.533
Langfristet del i alt	37.491.953	35.139.533
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	111.231	104.665
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	6.144.456	7.060.149
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.161.522	2.943.402
Langfristet del i alt	9.305.978	10.003.551
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	664.862	618.991

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Crawley Komplementar	176.109	166.795
Skyldige renter	1.081.196	1.015.117
Skyldig moms, UK	279.502	230.253
Skyldige omkostninger	272.758	68.809
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.809.565	1.480.974
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Ireland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto i Bank of Ireland

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Limited 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

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland, har vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I juni 2015 er der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteomkostninger og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken frem til 8. juni 2017, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode samt betaler et exit fee på t.gbp 60 ved lånets udløb.