

K/S Crawley

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29624690

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. april 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 2. april 2020

I bestyrelsen:

Lars Melvin Scharf (formand)

Erik Bonnich Krog

Allan Rasmussen

Kim Hedegaard Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Crawley

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Crawley for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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 fejl-information, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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:

- 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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.

København, den 2. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Crawley
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29624690
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar ApS Crawley Komplementar

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

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

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.042.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 182.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.224.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 8.789.

Kommanditselskabet ejer 53 (10,10%) egne anparter i selskabet.

Option på salg af ejendom

Selskabet har i 2019 underskrevet en aftale, som gav J. D. Wetherspoon en option/køberet til at købe ejendommene til i alt t.gbp 4.500 i februar 2020, som er effektueret. Derfor er ejendommene optaget til optionsværdien fratrukket de realiserede handelsomkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendomme er solgt i februar 2020.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Crawley for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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

Investeringsejendomme 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.111.350	2.095.990
Lejeindtægter i alt		2.111.350	2.095.990
Administrationsomkostninger	2	-378.643	-385.289
Resultat før finansielle poster m.v.		1.732.707	1.710.701
Finansielle indtægter	3	273.310	76.197
Finansielle omkostninger	4	-964.400	-1.526.492
Resultat før værdiregulering		1.041.617	260.406
Værdireguleringer	5	182.367	-990.609
ÅRETS RESULTAT		1.223.984	-730.203
Resultatdisponering			
Overført resultat		1.223.984	-730.203
		1.223.984	-730.203

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	38.434.595	36.292.969
Materielle anlægsaktiver i alt		38.434.595	36.292.969
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.434.595	36.292.969
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	17.981	17.981
Andre tilgodehavender	8	42.399	27.414
Tilgodehavender i alt		60.380	45.395
Likvide beholdninger	9	1.293.705	1.392.042
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.354.085	1.437.437
AKTIVER I ALT		39.788.680	37.730.406

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 52.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	29.987.669	29.697.669
Overført resultat	10	-21.198.775	-22.393.483
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.788.894</u>	<u>7.304.186</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	29.453.388	28.721.441
Anden gæld	12	1.030.167	1.230.076
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		516.231	474.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.999.786</u>	<u>30.426.220</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.999.786</u>	<u>30.426.220</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.788.680</u>	<u>37.730.406</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.111.350	2.095.990
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med J D Wetherspoon Plc.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 248.622 p.a. Lejemålene løber indtil maj 2033, men kan opsiges i maj 2028 af lejere.		
	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	224.795	219.313
Ejendomsadministrationshonorar	66.173	63.762
Advokathonorar	43.934	0
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.906
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	0	24.570
Energy Performance Certificate	0	5.585
Omkostninger, rent review	0	18.329
Rejseomkostninger	0	5.542
Diverse omkostninger	4.039	9.063
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	378.643	385.289
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	302	173
Renter, investorer	33	0
Kursgevinst, valuta	272.975	76.024
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	273.310	76.197
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	949.020	1.511.956
Renter, komplementarselskab	15.380	14.536
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	964.400	1.526.492
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-26.414	-811.849
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.168.040	-523.430
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.959.259	344.670
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	182.367	-990.609
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	48.252.846	48.252.846
Købsomkostninger	8.315.000	8.315.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	56.567.846	56.567.846
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.417.747	4.417.747
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-20.274.877	-18.939.598
Årets regulering, afkastrelateret	-26.414	-811.849
Årets regulering, kursrelateret	2.168.040	-523.430
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.133.251	-20.274.877
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	38.434.595	36.292.969
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.384.308	4.387.501
	<u> </u>	<u> </u>

Selskabet har i 2019 underskrevet en aftale, som gav J. D. Wetherspoon en option/køberet til at købe ejendommene til i alt t.gbp 4.500 i februar 2020, som er effektueret. Derfor er ejendommene optaget til optionsværdien fratrukket de realiserede handelsomkostninger.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	29.697.669	29.457.669
Ændring i året	290.000	240.000
Indbetalt, ultimo	-27.673.408	-27.412.684
Hensættelser til imødegåelse af tab	-2.296.280	-2.267.004
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	17.981	17.981
	<u> </u>	<u> </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet vedrører raten pr. 31. december 2019, som først forfalddt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 8 (2018 t.dkk 8). Der er i året opkrævet t.dkk 119 og indbetalt t.dkk 119.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	42.399	27.414
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	42.399	27.414
	<u> </u>	<u> </u>
9 Likvide beholdninger		
<p>Af de likvide beholdninger er t.dkk 614 stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.</p>		
10 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. 56.567, primo	29.697.669	29.457.669
Ændring i året	290.000	240.000
	<u> </u>	<u> </u>
525 kommanditanparter á kr. 57.119, ultimo	29.987.669	29.697.669
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	22.512.331	22.802.331
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	2.272.673	2.301.950
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	20.239.658	20.500.381
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	42.881	43.433
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-22.393.483	-21.639.051
Overført af årets resultat	1.223.984	-730.203
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-29.276	-24.229
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-21.198.775	-22.393.483
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	8.788.894	7.304.186
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 53 (10,10%) egne anparter i selskabet.		
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	36.697.466	37.924.778
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.359.804	3.472.170
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.203.337	-8.858.667
Årets kursregulering	1.959.259	-344.670
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.244.078	-9.203.337
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	29.453.388	28.721.441
	<hr/>	<hr/>
<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	29.453.388	28.721.441
	<hr/>	<hr/>

Lånet blev indfriet 7. februar 2020.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Crawley Komplementar	220.459	208.358
Skyldige renter	525.984	656.389
Skyldig moms, UK	228.989	202.665
Skyldige omkostninger	54.735	162.664
	<u> </u>	<u> </u>
Anden gæld i alt	<u>1.030.167</u>	<u>1.230.076</u>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.435.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto i Bank of Ireland med indestående på t.dkk 614.