

K/S Pier Avenue

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. april 2019

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Pier Avenue.

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 30. april 2019

I bestyrelsen:

Mohan Lal Parson (formand)

Anders Mortensen

Thomas Sylvestersen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Pier Avenue
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29785562
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Pier Avenue Komplementar

Bestyrelse Mohan Lal Parson (formand)
Anders Mortensen
Thomas Sylvestersen

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 43-49, Pier Avenue, Clacton-on-Sea, Essex, CO15 1QG, England. Ejendommen er solgt pr. 24. november 2016.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -53.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 17.222.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 17.169.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 7.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i 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.

Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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 artsopdelt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Tilgodehavender**

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

Gældsforpligtelser

Forpligtelser til selskabets prioritetslångivere opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-56.406	-269.429
Resultat før finansielle poster m.v.		-56.406	-269.429
Finansielle indtægter	2	4.156	172
Finansielle omkostninger	3	-852	-676.121
Resultat før værdiregulering		-53.102	-945.378
Værdireguleringer	4	17.222.426	529.429
ÅRETS RESULTAT		<u>17.169.324</u>	<u>-415.949</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		17.169.324	-415.949
		<u>17.169.324</u>	<u>-415.949</u>

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	3.166.436	2.800.523
Andre tilgodehavender	6	6.250	113.230
		<u>3.172.686</u>	<u>2.913.753</u>
Tilgodehavender i alt		3.172.686	2.913.753
Likvide beholdninger		186.716	138.073
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.359.402	3.051.826
AKTIVER I ALT		3.359.402	3.051.826

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	30.527.362	30.459.362
Overført resultat	7	-30.520.086	-48.346.422
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.276</u>	<u>-17.887.060</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	8	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	8	0	15.214.207
Prioritetsgæld, Jyske Bank	9	3.166.436	5.460.255
Anden gæld	10	185.690	264.424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.352.126</u>	<u>20.938.886</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>3.352.126</u>	<u>20.938.886</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.359.402</u>	<u>3.051.826</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	50.000	191.149
Ejendomsadministrationshonorar, regulering tidligere år	0	-2.894
Revision, DK	0	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	0	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.218
Gruppelivsforsikring	0	40.800
Diverse omkostninger	687	1.652
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	56.406	269.429
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, bank	71	172
Renter, øvrige	4.085	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4.156	172
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	0	670.221
Kurstab, valuta	852	5.900
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	852	676.121
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	216.305	529.429
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 8	14.997.902	0
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 9	2.008.219	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	17.222.426	529.429
	<hr/>	<hr/>
5 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	30.459.362	29.862.045
Ændring i året	68.000	597.317
Indbetalt, ultimo	-25.325.308	-24.966.209
Hensættelser til imødegåelse af tab	-2.035.618	-2.692.630
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	3.166.436	2.800.523
	<hr/>	<hr/>

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

Tilgodehavende investorindskud vedrører 5 investorer, der har indgået aftale med Jyske Bank om afvikling af tilgodehavendet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2017 t.dkk 7). Der er i året opkrævet t.dkk 21 og indbetalt t.dkk 28.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.250	23.894
Tilgodehavende moms, UK	0	89.336
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	6.250	113.230
	<u> </u>	<u> </u>
7 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	51.000.000	51.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 59.724, primo	30.459.362	29.862.045
Ændring i året	68.000	597.317
	<u> </u>	<u> </u>
510 kommanditanparter á kr. 59.858, ultimo	30.527.362	30.459.362
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	20.472.638	20.540.638
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, misligholdte anparter	2.047.264	2.054.064
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	18.425.374	18.486.574
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	40.142	40.276
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-48.346.422	-47.694.902
Overført af årets resultat	17.169.324	-415.949
Hensat til tab investorindskud	657.012	-235.571
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-30.520.086	-48.346.422
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	7.276	-17.887.060
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
8 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	19.931.079	19.931.079
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.813.115	1.813.115
Kursregulering, primo	-4.716.872	-4.187.443
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-14.997.902	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-216.305	-529.429
Værdiregulering, ultimo	-19.931.079	-4.716.872
Kursværdi, ultimo	0	15.214.207
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	1.813.115
<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	0	15.214.207

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31/12 2018 gbp 1.813.115. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til LSREF IV Churchill Investments DAC anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
Prioritetsgæld, nominelt,	5.174.655	5.460.255
Kursregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	-2.008.219	0
Værdiregulering, ultimo	-2.008.219	0
Dagsværdi, ultimo	3.166.436	5.460.255
<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	3.166.436	5.460.255

Dagsværdien for den variabelt forrentede prioritetsgæld er opgjort som summen af de individuelle betalingsaftaler indgået mellem Jyske Bank og de enkelte investorer. Da Jyske Bank har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31/12 2018 kr. 5.174.655. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jyske Bank anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Pier Avenue Komplementar	183.190	183.190
Skyldige omkostninger	2.500	81.234
Anden gæld i alt	185.690	264.424

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

13 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

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.