

K/S Osbourne Street

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30247442

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. januar 2016

Pia Elsborg

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 Osbourne 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 26. januar 2016

I bestyrelsen:

Peder Holm (formand)

Ulrik Højbjerg

Arnt Gustafsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Osbourne Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Osbourne Street for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 26. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Osbourne Street
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30247442
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar ApS Osbourne Street Komplementar

Bestyrelse Peder Holm (formand)
Ulrik Højbjerg
Arnt Gustafsson

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 ejendommen beliggende Kingston Upon Hull, Osbourne Street, Hull, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 497.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 656.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.152.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 17.105.

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 Osbourne Street 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**

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

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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.317.281	3.845.705
Lejeindtægter i alt		4.317.281	3.845.705
Administrationsomkostninger	2	-417.835	-390.130
Resultat før finansielle poster m.v.		3.899.446	3.455.575
Finansielle indtægter	3	65.361	90.996
Finansielle omkostninger	4	-3.468.229	-3.274.581
Resultat før dagsværdiregulering		496.578	271.990
Værdireguleringer	5	655.894	-384.993
ÅRETS RESULTAT		<u>1.152.472</u>	<u>-113.003</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		1.152.472	-113.003
		<u>1.152.472</u>	<u>-113.003</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			
Investeringsejendom	6	74.952.831	69.793.020
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>74.952.831</u>	<u>69.793.020</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>74.952.831</u>	<u>69.793.020</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	307.333	83.490
Andre tilgodehavender	8	30.442	29.699
Tilgodehavender i alt		<u>337.775</u>	<u>113.189</u>
Likvide beholdninger		<u>4.130.145</u>	<u>1.411.377</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.467.920</u>	<u>1.524.566</u>
AKTIVER I ALT		<u>79.420.751</u>	<u>71.317.586</u>

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. 40.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.730.166	12.813.499
Overført resultat	9	<u>374.874</u>	<u>-777.598</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>17.105.040</u>	<u>12.035.901</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	52.203.669	48.461.489
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	<u>4.000.000</u>	<u>8.016.445</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>56.203.669</u>	<u>56.477.934</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	708.981	629.117
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	3.362.145	265.700
Anden gæld	12	1.035.347	972.921
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.005.569</u>	<u>936.013</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.112.042</u>	<u>2.803.751</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>62.315.711</u>	<u>59.281.685</u>
PASSIVER I ALT		<u>79.420.751</u>	<u>71.317.586</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>4.317.281</u>	<u>3.845.705</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Ibis Hull & London Wembley Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 431.324 p.a. Lejemålet løber indtil december 2028.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	243.535	237.595
Ejendomsadministrationshonorar	93.561	82.775
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.703	13.365
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	24.801	22.617
Diverse omkostninger	16.016	8.529
Administrationsomkostninger i alt	<u>417.835</u>	<u>390.130</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	375	327
Renter, investorer	419	325
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	64.566	90.344
Finansielle indtægter i alt	<u>65.361</u>	<u>90.996</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.945.015	2.680.669
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	510.575	576.142
Renter, kreditinstitutter	0	5.800
Renter, komplementarselskab	12.639	11.970
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.468.229</u>	<u>3.274.581</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	735.386	3.796.451
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.424.425	4.368.023
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-1.327.756	-5.390.232
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-3.176.161	-3.159.235
	<u>655.894</u>	<u>-384.993</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	63.939.980	63.939.980
Købsomkostninger	7.743.750	7.743.750
	<u>71.683.730</u>	<u>71.683.730</u>
Anskaffelsessum i alt		
	<u>71.683.730</u>	<u>71.683.730</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.200.000	6.200.000
	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.890.710	-10.055.184
Årets regulering, afkastrelateret	735.386	3.796.451
Årets regulering, kursrelateret	4.424.425	4.368.023
	<u>-1.150.900</u>	<u>-1.890.710</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	3.269.101	-1.890.710
	<u>3.269.101</u>	<u>-1.890.710</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>74.952.831</u>	<u>69.793.020</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.412.339	7.335.052
	<u>7.412.339</u>	<u>7.335.052</u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	5,50%
	<u>5,50%</u>	<u>5,50%</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	12.813.499	11.813.503
Ændring i året	3.916.667	999.996
Indbetalt, ultimo	<u>-16.422.833</u>	<u>-12.730.009</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>307.333</u>	<u>83.490</u>
Der udestår heraf et tilgodehavende fra en investor på t.dkk 307.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>30.442</u>	<u>29.699</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>30.442</u>	<u>29.699</u>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	<u>40.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
400 kommanditanparter á kr. 32.034, primo	12.813.499	12.813.499
Ændring i året	<u>3.916.667</u>	<u>0</u>
400 kommanditanparter á kr. 41.825, ultimo	<u>16.730.166</u>	<u>12.813.499</u>
Resthæftelse i alt	<u>23.269.834</u>	<u>27.186.501</u>
Pr. anpart	<u>58.175</u>	<u>67.966</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-777.598	-664.595
Overført af årets resultat	<u>1.152.472</u>	<u>-113.003</u>
Overført resultat, ultimo	<u>374.874</u>	<u>-777.598</u>
Egenkapital i alt	<u>17.105.040</u>	<u>12.035.901</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	49.368.987	50.050.860
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.787.110	4.853.228
Værdiregulering, primo	-960.254	-9.509.721
Årets værdiregulering, renterelateret	1.327.756	5.390.232
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.176.161	3.159.235
Værdiregulering, ultimo	3.543.663	-960.254
Dagsværdi, ultimo	52.912.650	49.090.606
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.232.711	5.159.286
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	48.237.940	45.149.116
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.965.729	3.312.373
Langfristet del i alt	52.203.669	48.461.489
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	708.981	629.117
11 Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.000.000	8.016.445
Langfristet del i alt	4.000.000	8.016.445
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.362.145	265.700

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Osbourne Street Komplementar	181.165	171.575
Skyldige renter	596.008	560.826
Skyldig moms, UK	212.993	198.314
Skyldige omkostninger	45.181	42.206
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.035.347	972.921

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

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

For 2. prioritetsgæld hos Den Jyske Sparekasse 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.