

K/S Osbourne Street

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30247442

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. marts 2018

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 7. marts 2018

I bestyrelsen:

Peder Holm (formand)

Ulrik Højbjerg

Arnt Gustafsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Osbourne Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Osbourne Street for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 revisionshandling 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 7. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Osbourne Street
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30247442
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

Komplementar ApS Osbourne Street Komplementar

Bestyrelse Peder Holm (formand)
Ulrik Højbjerg
Arnt Gustafsson

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 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 ejendommen beliggende Kingston Upon Hull, Osbourne Street, Hull, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 882.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.343.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.225.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 24.300.

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 Osbourne Street for 2017 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.783.011	4.049.001
Lejeindtægter i alt		3.783.011	4.049.001
Administrationsomkostninger	2	-407.540	-432.750
Resultat før finansielle poster m.v.		3.375.471	3.616.251
Finansielle indtægter	3	128.258	22.604
Finansielle omkostninger	4	-2.621.647	-2.836.352
Resultat før værdiregulering		882.082	802.503
Værdireguleringer	5	4.342.683	-3.338.649
ÅRETS RESULTAT		<u>5.224.765</u>	<u>-2.536.146</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		5.224.765	-2.536.146
		<u>5.224.765</u>	<u>-2.536.146</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	67.997.300	64.889.102
Materielle anlægsaktiver i alt		67.997.300	64.889.102
ANLÆGSAKTIVER I ALT		67.997.300	64.889.102
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	144.440	225.620
Andre tilgodehavender	8	31.983	31.203
Tilgodehavender i alt		176.423	256.823
Likvide beholdninger		1.151.121	1.152.855
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.327.544	1.409.678
AKTIVER I ALT		69.324.844	66.298.780

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 40.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.730.166	16.730.166
Overført resultat	9	<u>7.569.365</u>	<u>2.344.600</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>24.299.531</u>	<u>19.074.766</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	38.151.932	40.313.030
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse	11	<u>4.279.025</u>	<u>4.300.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.430.957</u>	<u>44.613.030</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	805.444	645.595
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse	11	0	163.092
Anden gæld	12	909.895	923.515
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>879.017</u>	<u>878.782</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.594.356</u>	<u>2.610.984</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>45.025.313</u>	<u>47.224.014</u>
PASSIVER I ALT		<u>69.324.844</u>	<u>66.298.780</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.783.011	4.049.001
	<hr/>	<hr/>
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 454.358 p.a. Lejemålet løber indtil december 2028.		
	<hr/>	<hr/>
	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	255.864	274.624
Ejendomsadministrationshonorar	80.277	81.771
Revision, DK	19.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.494	15.118
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	1.359	0
Gruppelivsforsikring	25.018	22.771
Diverse omkostninger	6.809	13.747
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	407.540	432.750
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	135	317
Renter, investorer	14.820	22.287
Kursgevinst, valuta	113.303	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	128.258	22.604
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.329.617	2.466.564
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	0	91.280
Renter, kassekredit, Den Jyske Sparekasse	277.898	230.134
Renter, komplementarselskab	14.132	13.357
Kurstab, valuta	0	35.017
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.621.647	2.836.352
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	5.474.393	612.872
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.366.195	-10.676.601
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	1.234.485	6.725.080
	<u>4.342.683</u>	<u>-3.338.649</u>
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	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.794.628	3.269.101
Årets regulering, afkastrelateret	5.474.393	612.872
Årets regulering, kursrelateret	-2.366.195	-10.676.601
	<u>-3.686.430</u>	<u>-6.794.628</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-3.686.430</u>	<u>-6.794.628</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>67.997.300</u>	<u>64.889.102</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>8.103.406</u>	<u>7.472.948</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	454.358	438.961
Afkastkrav	5,25%	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>64.906.514</u>	<u>62.067.837</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>71.397.165</u>	<u>67.979.059</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	16.730.166	16.730.166
Indbetalt, ultimo	-16.585.726	-16.504.546
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	144.440	225.620
	<u> </u>	<u> </u>
Der udestår heraf et tilgodehavende fra én investor med betalingsaftale på t.dkk 144.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	31.983	31.203
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	31.983	31.203
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
400 kommanditanparter á kr. 41.825, ultimo	16.730.166	16.730.166
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	23.269.834	23.269.834
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	58.175	58.175
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.344.600	4.880.746
Overført af årets resultat	5.224.765	-2.536.146
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	7.569.365	2.344.600
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	24.299.531	19.074.766
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.879.150	48.645.914
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.642.647	4.716.997
Kursregulering, primo	-7.687.289	-962.209
Årets kursregulering	-1.234.485	-6.725.080
Kursregulering, ultimo	-8.921.774	-7.687.289
Kursværdi, ultimo	38.957.376	40.958.625
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.197.036	36.605.559
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.954.896	3.707.471
Langfristet del i alt	38.151.932	40.313.030
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	805.444	645.595

Lånets løbetid er til 30. september 2028, og renten er fast 5,91% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

11 Kassekredit, Den Jyske Sparekasse

Der er tilsagn på kassekrediten i Den Jyske Sparekasse indtil d. 31. januar 2019.

	2017	2016
	dkk	dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Osbourne Street Komplementar	202.562	191.455
Skyldige renter	479.663	504.303
Skyldig moms, UK	186.221	186.117
Skyldige omkostninger	41.449	41.640
Anden gæld i alt	909.895	923.515

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 67.997.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For kassekreditten hos Den Jyske Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 67.997.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i gruppelivsforsikringer for kommanditister.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.