

K/S Osbourne Street

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30247442

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. marts 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 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 19. marts 2020

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 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 revisionshandlinger, 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 19. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Osbourne Street
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30247442
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019

Komplementar ApS Osbourne Street Komplementar

Bestyrelse Peder Holm (formand)
Ulrik Højbjerg
Arnt Gustafsson

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

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.233.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.286.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.053.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 19.694.

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 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**

Investeringsejendom 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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.959.163	3.870.420
Lejeindtægter i alt		3.959.163	3.870.420
Administrationsomkostninger	2	-433.506	-421.115
Resultat før finansielle poster m.v.		3.525.657	3.449.305
Finansielle indtægter	3	255.530	196.872
Finansielle omkostninger	4	-2.548.052	-2.575.493
Resultat før værdiregulering		1.233.135	1.070.684
Værdireguleringer	5	-5.286.348	-1.622.565
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.053.213</u>	<u>-551.881</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		-4.053.213	-551.881
		<u>-4.053.213</u>	<u>-551.881</u>

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	63.145.264	66.016.776
Materielle anlægsaktiver i alt		63.145.264	66.016.776
ANLÆGSAKTIVER I ALT		63.145.264	66.016.776
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	64.636
Andre tilgodehavender	8	33.852	51.394
Tilgodehavender i alt		33.852	116.030
Likvide beholdninger		1.285.131	1.209.667
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.318.983	1.325.697
AKTIVER I ALT		64.464.247	67.342.473

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. 40.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	16.730.166	16.730.166
Overført resultat	9	2.964.271	7.017.484
EGENKAPITAL I ALT		<u>19.694.437</u>	<u>23.747.650</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	37.913.033	36.718.872
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse	11	3.945.175	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>41.858.208</u>	<u>36.718.872</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	1.000.919	890.643
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse	11	0	4.166.033
Anden gæld	12	938.902	925.221
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		971.781	894.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.911.602</u>	<u>6.875.951</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.769.810</u>	<u>43.594.823</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.464.247</u>	<u>67.342.473</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.959.163	3.870.420
	<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 480.807 p.a. Lejemålet løber indtil december 2028.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	268.817	262.261
Ejendomsadministrationshonorar	85.373	82.037
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.613	13.879
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	25.488	23.232
Ejendomsbesigtigelse, bestyrelse	881	10.950
Ejendomsinspektion, ejendomsadministrator	0	-5.879
Diverse omkostninger	10.797	7.098
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	433.506	421.115
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	684	298
Renter, investorer	1.558	8.196
Kursgevinst, valuta	253.288	188.378
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	255.530	196.872
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.280.775	2.296.576
Renter, kassekredit, Den Jyske Sparekasse	251.456	263.965
Renter, komplementarselskab	15.821	14.952
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.548.052	2.575.493
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-6.433.445	-1.028.409
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.561.933	-952.115
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.414.836	357.959
	<u>-5.286.348</u>	<u>-1.622.565</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	-5.666.954	-3.686.430
Årets regulering, afkastrelateret	-6.433.445	-1.028.409
Årets regulering, kursrelateret	3.561.933	-952.115
	<u>-8.538.466</u>	<u>-5.666.954</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-8.538.466</u>	<u>-5.666.954</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>63.145.264</u>	<u>66.016.776</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>7.203.101</u>	<u>7.980.848</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	480.807	468.795
Afkastkrav	6,25%	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>60.716.600</u>	<u>63.146.481</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>65.776.317</u>	<u>69.160.432</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	16.730.166	16.730.166
Indbetalt, ultimo	-16.730.166	-16.665.530
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	64.636
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	33.852	32.782
Andre tilgodehavender	0	18.612
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	33.852	51.394
	<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>
Den kontante andel udgør:		
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	7.017.484	7.569.365
Overført af årets resultat	-4.053.213	-551.881
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	2.964.271	7.017.484
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	19.694.437	23.747.650
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	45.778.849	46.889.248
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.438.989	4.546.660
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.279.733	-8.921.774
Årets kursregulering	2.414.836	-357.959
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-6.864.897	-9.279.733
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	38.913.952	37.609.515
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.882.509	32.433.732
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.030.524	4.285.140
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.913.033	36.718.872
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.919	890.643
	<hr/>	<hr/>
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		
Tilsagnet på kassekrediten i Den Jyske Sparekasse udløber 31. januar 2022.		
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Osbourne Street Komplementar	226.768	214.316
Skyldige renter	479.128	463.067
Skyldig moms, UK	210.313	199.750
Skyldige omkostninger	22.693	48.088
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	938.902	925.221
	<hr/>	<hr/>

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 63.145.
- 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 63.145.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i gruppelivsforsikringer for kommanditister.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.