

K/S Gloucester
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 10 06 32 56

Årsrapport 2018

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2019



Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 29. maj 2019



Jesper Frederiksen
Formand



Morten Stig-Nielsen



Jeppe Goltermann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2018	12
Balance pr. 31.12.2018	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Gloucester
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 10 06 32 56
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Jesper Frederiksen (formand)
Morten Stig-Nielsen
Jeppe Goltermann

Komplementar

Gloucester Komplementar ApS
CVR-nr. 25 84 44 67

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Gloucester.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Gloucester

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gloucester for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 fejlinformation, 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.

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.

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.

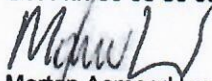
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 29. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Morten Aamand Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 175 King Street, Great Yarmouth, Norfolk, England & Eastbrook Road, Gloucester, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 26.11.2001 med overtagelse den 07.12.2001.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssig som forventet for K/S Gloucester. Årets resultat udviser et underskud på kr. -451.942.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -39.912.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2018 udgør kr. 1.662.021. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 1.095.921. Selskabet ejer 22 af egne anparter svarende til 23,2%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		984.598	1.001.111
Driftsomkostninger		(334.369)	(257.312)
Driftresultat før finansielle poster		650.229	743.799
Finansielle indtægter	2	135.851	333.921
Finansielle omkostninger	3	(1.068.591)	(1.195.150)
Resultat før værdireguleringer		(282.511)	(117.430)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(169.431)	407.430
Årets resultat		(451.942)	290.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(451.942)	290.000
I alt		(451.942)	290.000

Balance pr. 31.12.2018
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	11.747.814	11.917.245
Materielle anlægsaktiver		11.747.814	11.917.245
Anlægsaktiver i alt		11.747.814	11.917.245
Tilgodehavende investorindskud		75.115	7.600
Gældsbreve		73.750	73.750
Andre tilgodehavender		51.804	51.509
Tilgodehavender		200.669	132.859
Likvide beholdninger		132.253	151.638
Omsætningsaktiver i alt		332.922	284.497
Aktiver i alt		12.080.736	12.201.742

Balance pr. 31.12.2018
Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		24.225.000	24.225.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(1.095.921)	(10.310.978)
Overført over-/underskud		(21.467.058)	(16.978.601)
Egenkapital	6	1.662.021	(3.064.579)
Prioritetsgæld	7	8.862.355	9.204.899
Gældsbreve	7	724.065	4.291.206
Langfristede gældsforpligtelser		9.586.420	13.496.105
Kortfristet del af langfristet gæld	7	214.563	721.932
Anden gæld		528.706	957.974
Periodeafgrænsningsposter		89.026	90.310
Kortfristede gældsforpligtelser		832.295	1.770.216
Gældsforpligtelser		10.418.715	15.266.321
Passiver i alt		12.080.736	12.201.742
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	3.804	15
Realiseret valutakursgevinst	2.528	2.702
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	129.519	331.204
	<u>135.851</u>	<u>333.921</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.065.232)	(1.192.290)
Realiseret valutakurstab	(3.359)	(2.860)
	<u>(1.068.591)</u>	<u>(1.195.150)</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(169.431)	(387.053)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	794.483
	<u>(169.431)</u>	<u>407.430</u>

Noter

5 Investeringsejendom

Kostpris 01.01.2018

Tilgang

Afgang

Kostpris 31.12.2018

Værdiregulering 01.01.2018

Valutakursregulering

Værdiregulering 31.12.2018**Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018****2018****kr.**22.473.107

0

0

22.473.107

(10.555.862)

(169.431)

(10.725.293)11.747.814

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	106.125
Afkastkrav, engelske principper	7,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommene er udlejet til John Menzies Distribution Ltd. og Group 4 Securicor Ltd. på uopsigelige lejekontrakter løbende til henholdsvis 02.06.2029 og 01.12.2073.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper

6,50%7,00%7,50%

Værdi af ejendom i GBP

1.529.454

1.420.207

1.325.527

Værdi af ejendom i DKK

12.651.492

11.747.814

10.964.626

Egenkapital i DKK

2.565.6991.662.021878.833

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	24.225.000	(10.310.978)	(16.978.601)	(3.064.579)
Årets resultat	0	0	(451.942)	(451.942)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(4.036.515)	(4.036.515)
Årets indskud	0	9.215.057	0	9.215.057
Egenkapital, ultimo	24.225.000	(1.095.921)	(21.467.058)	1.662.021

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 95 anparter á kr. 255.000.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>11.536</u>	<u>108.537</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	25.939	0	827,19	214.563
Forfald 1-5 år	128.133	0	827,19	1.059.906
Forfald efter 5 år	943.248	0	827,19	7.802.449
Forfald efter 5 år	0	724.065	100,00	724.065
Langfristet gæld 31.12.2018	1.097.320	724.065		9.800.983
Langfristet gæld 31.12.2017	1.121.256	4.809.352		14.218.037

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2018 kr.	2017 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	11.747.814	11.917.245

9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2017

kr.
-1

Opkrævninger i 2018

3.201.020

- Indbetalt i 2018

3.143.511

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2018

57.508

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2018.

11 Eventualforpligtigelser

Ingen