

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

Årsrapport 2017

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2018



Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 6. april 2018



Finn Værenstrøm Tønnesen
Formand



Jesper Frederiksen



Morten Stig-Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2017	12
Balance pr. 31.12.2017	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

Finn Værenstrøm Tønnesen (formand)
Jesper Frederiksen
Morten Stig-Nielsen

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 2017 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 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 - 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 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 regnskabsbrugere 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 6. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
mne5308

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

2017 blev driftsmæssig som forventet for K/S Gloucester. Årets resultat udviser et overskud på kr. 290.000.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 738.634.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2017 udgør kr. -3.064.579. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.310.978. Selskabet ejer 22 af egne anparter svarende til 23,15%.

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

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.001.111	1.080.866
Driftsomkostninger		(257.312)	(245.346)
Driftresultat før finansielle poster		<u>743.799</u>	<u>835.520</u>
Finansielle indtægter	2	333.921	1.657.562
Finansielle omkostninger	3	(1.195.150)	(1.269.018)
Resultat før værdireguleringer		<u>(117.430)</u>	<u>1.224.064</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	407.430	(2.986.982)
Årets resultat		<u><u>290.000</u></u>	<u><u>(1.762.918)</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>290.000</u></u>	<u><u>(1.762.918)</u></u>

Balance pr. 31.12.2017
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	11.917.245	11.509.815
Materielle anlægsaktiver		<u>11.917.245</u>	<u>11.509.815</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.917.245</u>	<u>11.509.815</u>
Tilgodehavende investorindskud		7.600	2.600
Gældsbreve		73.750	82.750
Andre tilgodehavender		51.509	7.247
Tilgodehavender		<u>132.859</u>	<u>92.597</u>
Likvide beholdninger		<u>151.638</u>	<u>373.906</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>284.497</u>	<u>466.503</u>
Aktiver i alt		<u>12.201.742</u>	<u>11.976.318</u>

Balance pr. 31.12.2017
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		24.225.000	22.225.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.310.978)	(9.393.978)
Overført over-/underskud		(16.978.601)	(17.017.801)
Egenkapital	6	(3.064.579)	(4.186.779)
Prioritetsgæld	7	9.204.899	9.736.093
Gældsbreve	7	4.291.206	4.588.270
Langfristede gældsforpligtelser		13.496.105	14.324.362
Kortfristet del af langfristet gæld	7	721.932	732.742
Anden gæld		957.974	890.975
Periodeafgrænsningsposter		90.310	215.018
Kortfristede gældsforpligtelser		1.770.216	1.838.735
Gældsforpligtelser		15.266.321	16.163.097
Passiver i alt		12.201.742	11.976.318
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes 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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	15	48
Realiseret valutakursgevinst	2.702	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	331.204	1.657.514
	<u>333.921</u>	<u>1.657.562</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.192.290)	(1.225.332)
Realiseret valutakurstab	(2.860)	(43.686)
	<u>(1.195.150)</u>	<u>(1.269.018)</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(387.053)	(2.048.238)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	794.483	(938.744)
	<u>407.430</u>	<u>(2.986.982)</u>

Noter

	2017
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2017	<u>22.473.107</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2017	<u>22.473.107</u>
Værdiregulering 01.01.2017	
Valutakursregulering	(10.963.292)
Dagsværdiregulering	(387.053)
Værdiregulering 31.12.2017	<u>794.483</u>
	<u>(10.555.862)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>11.917.245</u>

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	<u>6,50%</u>	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.529.454	1.420.207	1.325.527
Værdi af ejendom i DKK	12.833.956	11.917.245	11.122.762
Egenkapital i DKK	<u>(2.147.868)</u>	<u>(3.064.579)</u>	<u>(3.859.062)</u>

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	22.225.000	(9.393.978)	(17.017.801)	(4.186.779)
Kapitalforhøjelse	2.000.000	(2.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	290.000	290.000
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(250.800)	(250.800)
Årets indskud	0	1.083.000	0	1.083.000
Egenkapital, ultimo	24.225.000	(10.310.978)	(16.978.601)	(3.064.579)

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

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>108.537</u>	<u>98.884</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld</u> GBP	<u>Nominel restgæld</u> DKK	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld</u> kr.
Forfald 0-1 år	24.286	0	839,12	203.786
Forfald 0-1 år	0	518.146	100,00	518.146
Forfald 1-5 år	119.967	0	839,12	1.006.667
Forfald 1-5 år	0	2.240.600	100,00	2.240.600
Forfald efter 5 år	977.004	0	839,12	8.198.233
Forfald efter 5 år	0	2.050.606	100,00	2.050.606
Langfristet gæld				
31.12.2017	1.121.256	4.809.352		14.218.038
Langfristet gæld				
31.12.2016	1.143.667	5.126.412		15.057.104

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>11.917.245</u>	<u>11.509.815</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen