

K/S Stockport, UK

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 10 11 46 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020.

Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Stockport, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. februar 2020

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Formand

Kurt Petersen

Henrik Stagetorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Stockport, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockport, UK for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. februar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Stockport, UK
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 10 11 46 24
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Michael Kaa Andersen, Formand
Kurt Petersen
Henrik Stagetorn

Komplementar ApS Komplementarselskabet Stockport, UK

Administrator I/S EjendomsInvest

Revision Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige indenfor ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5% er dagsværdien for ejendommen 43,8 mio kr. Ændring af afkastkravet i op-/nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. 1,8 mio kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.443 t.kr. mod 2.372 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -5.328 t.kr. mod 2.486 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	2.442.720	2.372.204
Andre finansielle indtægter	9.845	997.073
Øvrige finansielle omkostninger	-327.207	-982.928
Ordinært resultat	2.125.358	2.386.349
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.453.780	99.460
Årets resultat	-5.328.422	2.485.809
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.485.809
Disponeret fra overført resultat	-5.328.422	0
Disponeret i alt	-5.328.422	2.485.809

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	43.832.000	51.285.780
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.832.000</u>	<u>51.285.780</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.832.000</u>	<u>51.285.780</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>40.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>40.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.811.585</u>	<u>2.130.917</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.811.585</u>	<u>2.170.917</u>
	Aktiver i alt	<u>47.643.585</u>	<u>53.456.697</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapitalen	28.988.752	28.988.752
3 Overført resultat	-10.573.236	-5.244.814
Egenkapital i alt	<u>18.415.516</u>	<u>23.743.938</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	0
5 Gældsbreve	1.702.150	1.621.095
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>149.999</u>	<u>152.705</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.852.149</u>	<u>1.773.800</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	26.950.000	27.367.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.966	43.972
Anden gæld	107.531	303.270
Periodeafgrænsningsposter	<u>237.423</u>	<u>224.031</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.375.920</u>	<u>27.938.959</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.228.069</u>	<u>29.712.759</u>
Passiver i alt	<u>47.643.585</u>	<u>53.456.697</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	99.074.751	99.074.751
Kostpris 31. december 2019	99.074.751	99.074.751
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-47.788.971	-47.888.431
Omregning til valutakurs 31. december 2019	3.065.900	-727.730
Årets regulering til dagsværdi	-10.519.680	827.190
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-55.242.751	-47.788.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	43.832.000	51.285.780
	<u>5.000.000</u>	<u>6.200.000</u>

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periodesamt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
------------------------------------	----

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.753 t.kr.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2019	28.988.752	28.670.752
Årets investorindbetalinger	0	318.000
	28.988.752	28.988.752
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-5.244.814	-7.178.615
Årets overførte overskud eller underskud	-5.328.422	2.485.809
Værdiregulering renteswap	0	-552.008
	-10.573.236	-5.244.814
100 kommanditanparter á DKK 655.000	65.500.000	65.500.000
	65.500.000	65.500.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	184.155	237.439
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	26.950.000	27.367.686
Heraf forfalder inden for 1 år	-26.950.000	-27.367.686
	0	0
Selskabets lån udløber i 2020, og ledelsen er i gang med genforhandlinger og forventer, at lånet forlænges.		
5. Gældsbreve		
Gældsbreve i alt	1.702.150	1.621.095
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.950 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 43.832 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stockport, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter:

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative værdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Regulering af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat, påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.