

K/S Sherborne

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(20. regnskabsår)

CVR nr. 24202496

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Sherborne.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 11. marts 2019

I bestyrelsen:

Finn Schiøtt Hansen (formand)

Simon Lodberg

Knud Erik Keller Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Sherborne

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sherborne for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 2018 - 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 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.

Hørsholm, den 11. marts 2019

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sherborne c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 24202496 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Sherborne Komplementar ApS
Bestyrelse	Finn Schiøtt Hansen (formand) Simon Lodberg Knud Erik Keller Pedersen
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen, beliggende Sainsbury Supermarket, South Street, Sherborne, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.773.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 749.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.023.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 40.731. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 39.540.

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 Sherborne for 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.516.998	4.566.671
Lejeindtægter i alt		4.516.998	4.566.671
Administrationsomkostninger	2	-292.808	-331.741
Resultat før finansielle poster m.v.		4.224.190	4.234.930
Finansielle indtægter	3	147.843	87.509
Finansielle omkostninger	4	-2.599.291	-2.874.210
Resultat før værdiregulering		1.772.742	1.448.229
Værdireguleringer	5	-749.312	-1.528.957
ÅRETS RESULTAT		<u>1.023.430</u>	<u>-80.728</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.023.430</u>	<u>-80.728</u>
		<u>1.023.430</u>	<u>-80.728</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	82.719.000	83.912.000
Materielle anlægsaktiver i alt		82.719.000	83.912.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		82.719.000	83.912.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	17.620	17.480
Tilgodehavender i alt		17.620	17.480
Likvide beholdninger		664.062	682.790
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		681.682	700.270
AKTIVER I ALT		83.400.682	84.612.270

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 50.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	10.459.704	11.644.704
Overført resultat	8	30.271.717	29.248.287
EGENKAPITAL I ALT		<u>40.731.421</u>	<u>40.892.991</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	40.712.224	41.708.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>40.712.224</u>	<u>41.708.460</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	403.255	472.005
Anden gæld	10	521.173	491.313
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.032.609	1.047.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.957.037</u>	<u>2.010.819</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>42.669.261</u>	<u>43.719.279</u>
PASSIVER I ALT		<u>83.400.682</u>	<u>84.612.270</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.516.998	4.566.671

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury Supermarkets Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 535.000 p.a. Lejemålet løber indtil 2034.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	140.959	139.846
Ejendomsadministrationshonorar	90.275	90.327
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	17.997	16.486
Advokat, UK	0	1.955
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Omkostninger vedrørende vurdering af ejendom	0	42.764
Diverse omkostninger	9.540	6.523
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	292.808	331.741
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	243	122
Kursgevinst, valuta	147.600	87.387
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	147.843	87.509

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.592.493	2.867.571
Renter, komplementarselskab	6.798	6.639
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	2.599.291	2.874.210
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.193.000	-2.920.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	443.688	1.391.043
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-749.312	-1.528.957
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	73.825.094	73.825.094
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.457.250	6.457.250
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	10.086.906	13.006.906
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.193.000	-2.920.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	8.893.906	10.086.906
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	82.719.000	83.912.000
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	10.000.000	10.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	535.000	535.000
Afkastkrav	5,00%	5,00%
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%	78.780.000	79.916.190
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	87.072.632	88.328.421
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.620	17.480
Tilgodehavender i alt	17.620	17.480
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.250.000, ultimo	50.000.000	50.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 291.118, primo	11.644.704	12.634.704
Ændring i året	-1.185.000	-990.000
40 kommanditanparter á kr. 261.493, ultimo	10.459.704	11.644.704
Resthæftelse i alt	39.540.296	38.355.296
Pr. anpart	988.507	958.882
Overført resultat		
Overført resultat, primo	29.248.287	29.329.015
Overført af årets resultat	1.023.430	-80.728
Overført resultat, ultimo	30.271.717	29.248.287
Egenkapital i alt	40.731.421	40.892.991

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 80. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2014	4	20.000	80.000
I alt			80.000

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	54.900.664	55.521.962
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.970.500	5.026.750
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-13.341.497	-11.950.454
Årets kursregulering	-443.688	-1.391.043
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-13.785.185	-13.341.497
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	41.115.479	42.180.465
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.840.706	39.914.841
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.871.518	1.793.619
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	40.712.224	41.708.460
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	403.255	472.005
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 19. maj 2024, og renten er fast 6,16% 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.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Sherborne Komplementar ApS	226.112	220.811
Gæld til investorer	28.000	0
Skyldig moms, UK	216.434	219.556
Skyldige omkostninger	50.627	50.946
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	521.173	491.313
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 82.719 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 41.115.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.