

K/S Sherborne

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

Årsrapport for 2019

(21. regnskabsår)

CVR nr. 24202496

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. januar 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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 23. januar 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 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.

Hørsholm, den 23. januar 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 2019 - 31. december 2019
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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.722.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.376.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.098.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 43.579. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 41.990.

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 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**

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.485.489	4.516.998
Lejeindtægter i alt		4.485.489	4.516.998
Administrationsomkostninger	2	-303.694	-292.808
Resultat før finansielle poster m.v.		4.181.795	4.224.190
Finansielle indtægter	3	162.064	147.843
Finansielle omkostninger	4	-2.622.159	-2.599.291
Resultat før værdiregulering		1.721.700	1.772.742
Værdireguleringer	5	2.375.991	-749.312
ÅRETS RESULTAT		<u>4.097.691</u>	<u>1.023.430</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.097.691</u>	<u>1.023.430</u>
		<u>4.097.691</u>	<u>1.023.430</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			
Investeringsejendom	6	87.664.000	82.719.000
Materielle anlægsaktiver i alt		87.664.000	82.719.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		87.664.000	82.719.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	20.692	17.620
Tilgodehavender i alt		20.692	17.620
Likvide beholdninger		628.837	664.062
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		649.529	681.682
AKTIVER I ALT		88.313.529	83.400.682

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. 51.200.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	9.209.704	10.459.704
Overført resultat	8	34.369.408	30.271.717
EGENKAPITAL I ALT		<u>43.579.112</u>	<u>40.731.421</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	42.707.709	40.712.224
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.707.709</u>	<u>40.712.224</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	438.320	403.255
Anden gæld	10	494.049	521.173
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.094.339	1.032.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.026.708</u>	<u>1.957.037</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.734.417</u>	<u>42.669.261</u>
PASSIVER I ALT		<u>88.313.529</u>	<u>83.400.682</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.485.489	4.516.998

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.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.768	140.959
Ejendomsadministrationshonorar	91.395	90.275
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.824	17.997
Advokat, UK	6.260	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	10.410	9.540
Administrationsomkostninger i alt	303.694	292.808
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	483	243
Kursgevinst, valuta	161.581	147.600
Finansielle indtægter i alt	162.064	147.843

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.615.197	2.592.493
Renter, komplementarselskab	6.962	6.798
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	2.622.159	2.599.291
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.945.000	-1.193.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.569.009	443.688
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	2.375.991	-749.312
	<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	8.893.906	10.086.906
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	4.945.000	-1.193.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	13.838.906	8.893.906
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	87.664.000	82.719.000
	<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%	83.489.524	78.780.000
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	92.277.895	87.072.632
	<u> </u>	<u> </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		
Tilgodehavende moms, DK	20.692	17.620
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	20.692	17.620
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.250.000, primo	50.000.000	50.000.000
Ændring i året	1.200.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 1.280.000, ultimo	51.200.000	50.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 261.493, primo	10.459.704	11.644.704
Ændring i året	-1.250.000	-1.185.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 230.243, ultimo	9.209.704	10.459.704
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	41.990.296	39.540.296
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	1.049.757	988.507
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	30.271.717	29.248.287
Overført af årets resultat	4.097.691	1.023.430
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	34.369.408	30.271.717
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	43.579.112	40.731.421
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	54.362.205	54.900.664
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.921.750	4.970.500
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-13.785.185	-13.341.497
Årets kursregulering	2.569.009	-443.688
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-11.216.176	-13.785.185
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	43.146.029	41.115.479
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	38.840.706
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	42.707.709	1.871.518
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	42.707.709	40.712.224
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	438.320	403.255
	<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

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Sherborne Komplementar ApS	231.559	226.112
Gæld til investorer	4.617	28.000
Skyldig moms, UK	229.373	216.434
Skyldige omkostninger	28.500	50.627
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	494.049	521.173
	<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 87.664 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 43.146.

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.