

K/S Sherborne

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

Årsrapport for 2021

(23. regnskabsår)

CVR nr. 24202496

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2022

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 26. april 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 interessentskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 26. april 2022

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 2021 - 31. december 2021
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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.803.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.075.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.878.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 44.970. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.540.840	4.600.032
Lejeindtægter i alt		4.540.840	4.600.032
Administrationsomkostninger	2	-301.051	-334.304
Resultat før finansielle poster m.v.		4.239.789	4.265.728
Finansielle indtægter	3	164.017	1.137
Finansielle omkostninger	4	-2.600.772	-2.480.036
Resultat før værdiregulering		1.803.034	1.786.829
Værdireguleringer	5	3.075.410	-2.824.738
ÅRETS RESULTAT		4.878.444	-1.037.909
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.878.444	-1.037.909
		4.878.444	-1.037.909

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	88.604.000	82.378.000
Materielle anlægsaktiver i alt		88.604.000	82.378.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		88.604.000	82.378.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	18.090	19.270
Tilgodehavender i alt		18.090	19.270
Likvide beholdninger		641.397	741.296
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		659.487	760.566
AKTIVER I ALT		89.263.487	83.138.566

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 51.200.000.			
Kontant andel af stamkapital		6.759.704	7.959.704
Overført resultat		38.209.943	33.331.499
EGENKAPITAL I ALT		<u>44.969.647</u>	<u>41.291.203</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	42.168.859	39.689.720
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.168.859</u>	<u>39.689.720</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	520.548	442.782
Anden gæld	9	498.360	686.509
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.106.073	1.028.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.124.981</u>	<u>2.157.643</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.293.840</u>	<u>41.847.363</u>
PASSIVER I ALT		<u>89.263.487</u>	<u>83.138.566</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.280.000, ultimo	51.200.000	51.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 198.993, primo	7.959.704	9.209.704
Ændring i året	-1.200.000	-1.250.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 168.993, ultimo	6.759.704	7.959.704
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	44.440.296	43.240.296
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.111.007	1.081.007
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	33.331.499	34.369.408
Overført af årets resultat	4.878.444	-1.037.909
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	38.209.943	33.331.499
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	44.969.647	41.291.203
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.540.840	4.600.032
	<hr/>	<hr/>
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 marts 2034.		
	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.438	144.160
Ejendomsadministrationshonorar	93.248	88.014
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.754	20.312
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	0	36.131
Diverse omkostninger	9.574	11.650
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	301.051	334.304
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	32	261
Kursgevinst, valuta	163.985	876
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	164.017	1.137
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.592.468	2.472.679
Renter, komplementarselskab	7.299	7.129
Renter, kreditinstitutter	1.005	228
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.600.772	2.480.036
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	6.226.000	-5.286.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-3.150.590	2.461.262
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	3.075.410	-2.824.738
	<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	8.552.906	13.838.906
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	6.226.000	-5.286.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	14.778.906	8.552.906
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	88.604.000	82.378.000
	<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%	84.384.762	78.455.238
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	93.267.368	86.713.684
	<u> </u>	<u> </u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.090	19.270
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	18.090	19.270
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	53.216.255	53.809.940
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.818.000	4.871.750
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-13.677.438	-11.216.176
Årets kursregulering	3.150.590	-2.461.262
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-10.526.848	-13.677.438
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	42.689.407	40.132.502
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	42.168.859	39.689.720
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	42.168.859	39.689.720
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	520.548	442.782
	<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.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Sherborne Komplementar ApS	242.768	237.099
Skyldig moms, UK	227.092	420.910
Skyldige omkostninger	28.500	28.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	498.360	686.509
	<hr/>	<hr/>

NOTER

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 88.604 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 42.689.

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.