

K/S Enderby

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

Årsrapport for 2019

(21. regnskabsår)

CVR nr. 24203077

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. januar 2020

Pia Elsborg

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 Enderby.

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.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2020

I bestyrelsen:

Jan Aarestrup (formand)

Ernest Schuster

Claus Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Enderby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Enderby 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 29. januar 2020

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 24203077
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar Enderby Komplementar ApS

Bestyrelse Jan Aarestrup (formand)
Ernest Schuster
Claus Møller

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

Kommanditselskabets væsentligste hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen Enderby Road Industrial Estate, Whetstone, Leicestershire i England. Som led i ovenstående kan kommanditselskabet foretage kapitalplacering i værdipapirer samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse med hovedformålet.

Resultat for regnskabsåret

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 325.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 775.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.101.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 15.038. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 20.238.

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 Enderby 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	1.675.328	1.684.315
Lejeindtægter i alt		1.675.328	1.684.315
Administrationsomkostninger	2	-240.979	-246.587
Resultat før finansielle poster m.v.		1.434.349	1.437.728
Finansielle indtægter	3	109.569	104.452
Finansielle omkostninger	4	-1.218.729	-1.246.727
Resultat før værdiregulering		325.189	295.453
Værdireguleringer	5	775.475	-311.180
ÅRETS RESULTAT		<u>1.100.664</u>	<u>-15.727</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.100.664</u>	<u>-15.727</u>
		<u>1.100.664</u>	<u>-15.727</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	32.874.000	31.019.625
Materielle anlægsaktiver i alt		32.874.000	31.019.625
ANLÆGSAKTIVER I ALT		32.874.000	31.019.625
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	162.120	148.276
Tilgodehavende leje		33.633	0
Tilgodehavender i alt		195.753	148.276
Likvide beholdninger		33.201	613.714
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		228.954	761.990
AKTIVER I ALT		33.102.954	31.781.615

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	Note	31.12.2019 dkk	31.12.2018 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.650.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	13.411.842	12.911.842
Overført resultat	8	1.625.729	525.065
EGENKAPITAL I ALT		15.037.571	13.436.907
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	9	16.948.375	16.268.071
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	0	390.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.948.375	16.658.071
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	9	292.213	275.730
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	240.000	390.000
Anden gæld	11	584.795	640.081
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	380.826
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.117.008	1.686.637
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.065.383	18.344.708
PASSIVER I ALT		33.102.954	31.781.615
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>1.675.328</u>	<u>1.684.315</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med Blaby District Council.		
Lejen udgør p.t. GBP 199.500 årligt. Lejemålet løber indtil 2077.		
	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.768	140.959
Ejendomsadministrationshonorar	34.149	33.582
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.824	17.997
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	0	10.749
Diverse omkostninger	11.201	9.263
Administrationsomkostninger i alt	<u>240.979</u>	<u>246.587</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	349	136
Renter, investorer	281	526
Kursgevinst, valuta	108.939	103.790
Finansielle indtægter i alt	<u>109.569</u>	<u>104.452</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.173.487	1.174.331
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	37.627	64.950
Renter, kreditinstitutter	0	9
Renter, komplementarselskab	7.615	7.437
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.218.729</u>	<u>1.246.727</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.854.375	-447.373
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.078.900	136.193
	<u>775.475</u>	<u>-311.180</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	34.368.033	34.368.033
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.046.460	3.046.460
Regulering til dagsværdi, primo	-3.348.408	-2.901.035
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	1.854.375	-447.373
	<u>-1.494.033</u>	<u>-3.348.408</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>32.874.000</u>	<u>31.019.625</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.750.000	3.750.000
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	199.500	199.500
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%	<u>31.308.571</u>	<u>29.542.500</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>34.604.211</u>	<u>32.652.237</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorindbetalinger	140.990	130.656
Moms, DK	20.692	17.620
Moms, UK	438	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	162.120	148.276
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 88.472, primo	31.850.000	31.850.000
Ændring i året	1.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
360 kommanditanparter á kr. 93.472, ultimo	33.650.000	31.850.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
360 kommanditanparter á kr. 35.866, primo	12.911.842	12.411.842
Ændring i året	500.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
360 kommanditanparter á kr. 37.255, ultimo	13.411.842	12.911.842
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	20.238.158	18.938.158
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	56.217	52.606
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	525.065	540.792
Overført af årets resultat	1.100.664	-15.727
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.625.729	525.065
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	15.037.571	13.436.907
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	22.544.688	22.926.801
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.966.667	2.000.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-6.383.000	-6.246.807
Årets kursregulering	1.078.900	-136.193
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-5.304.100	-6.383.000
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	17.240.588	16.543.801
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	15.165.151
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.948.375	1.102.920
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.948.375	16.268.071
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	292.213	275.730
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 5. oktober 2024, og renten er fast 6,91% 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.		
10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	390.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	390.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	240.000	390.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Enderby Komplementar ApS	253.287	247.345
Skyldige renter	293.171	275.337
Skyldig moms, UK	0	80.448
Skyldige omkostninger	38.337	36.951
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	584.795	640.081
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 32.874 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 17.481. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen samt gruppelevsfor sikringer er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på 240 t.dkk.

Likvider til en bogført værdi på t.dkk 25 er stillet til sikkerhed for LMN Finance DAC.

Andre forpligtelser

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