

K/S Avonmouth

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

Årsrapport for 2018

(18. regnskabsår)

CVR nr. 26114462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 1. april 2019

I bestyrelsen:

Ernest Schuster (formand)

Peter Egede Nielsen

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Avonmouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avonmouth 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 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 1. april 2019

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 26114462
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar Avonmouth Komplementar ApS

Bestyrelse Ernest Schuster (formand)
Peter Egede Nielsen
Jesper Tullin

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 Unit 1 Warehouse, Avonmouth Way, Avonmouth, Bristol, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 292.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 83.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 209.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 5.384. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.903.

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 Avonmouth 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 årsregnskabet 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 årsregnskab, 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	1.010.908	1.022.165
Lejeindtægter i alt		1.010.908	1.022.165
Administrationsomkostninger	2	-72.223	-97.752
Resultat før finansielle poster m.v.		938.685	924.413
Finansielle indtægter	3	338	434
Finansielle omkostninger	4	-646.714	-655.946
Resultat før værdiregulering		292.309	268.901
Værdireguleringer	5	-82.913	-202.940
ÅRETS RESULTAT		209.396	65.961
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.396	65.961
		209.396	65.961

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	14.889.420	15.104.160
Materielle anlægsaktiver i alt		14.889.420	15.104.160
ANLÆGSAKTIVER I ALT		14.889.420	15.104.160
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt grundleje		56.410	0
Tilgodehavender i alt		56.410	0
Likvide beholdninger		161.462	234.766
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		217.872	234.766
AKTIVER I ALT		15.107.292	15.338.926

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. 12.400.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	496.945	796.945
Overført resultat	7	4.886.993	4.677.597
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.383.938</u>	<u>5.474.542</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	9.140.449	9.272.276
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.140.449</u>	<u>9.272.276</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	9	295.549	300.608
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		287.356	291.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>582.905</u>	<u>592.108</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>9.723.354</u>	<u>9.864.384</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.107.292</u>	<u>15.338.926</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægt	1.258.002	1.271.831
Grundleje	-247.094	-249.666
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.010.908	1.022.165
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Tibbett & Britten. Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 149.000. Lejemålet løber indtil 2068.</p> <p>Den udgiftsførte grundleje udgør den periodiserede leje i henhold til grundlejeaftale med Bristol City Council. Grundlejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 29.250.</p>		
	<hr/>	<hr/>
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	25.082	25.204
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	17.997	16.486
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Ejendomsvurdering	0	27.951
Diverse omkostninger	6.107	5.271
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	72.223	97.752
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	101	57
Kursgevinst, valuta	237	377
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	338	434
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	642.710	651.947
Renter, komplementarselskab	4.004	3.999
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	646.714	655.946
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-214.740	-525.600
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	131.827	322.660
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-82.913	-202.940
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	16.721.417	16.721.417
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	16.721.417	16.721.417
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.418.248	1.418.248
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.617.257	-1.091.657
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-214.740	-525.600
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-1.831.997	-1.617.257
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	14.889.420	15.104.160
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.800.000	1.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	149.000	149.000
Grundleje, GBP	29.250	29.250
Afkastkrav	6,50%	6,50%
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%	14.337.960	14.544.747
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	15.484.997	15.708.326
	<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
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 275.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
Ændring i året	1.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 310.000, primo	12.400.000	11.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 19.924, primo	796.945	1.056.945
Ændring i året	-300.000	-260.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 12.424, ultimo	496.945	796.945
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	11.903.055	10.203.055
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	297.576	255.076
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	4.677.597	4.611.636
Overført af årets resultat	209.396	65.961
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	4.886.993	4.677.597
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	5.383.938	5.474.542
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	13.028.171	13.028.171
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.105.000	1.105.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.755.895	-3.433.235
Årets kursregulering	-131.827	-322.660
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-3.887.722	-3.755.895
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	9.140.449	9.272.276
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	9.140.449	9.272.276
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	9.140.449	9.272.276
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

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/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Avonmouth Komplementar ApS	201.389	201.196
Skyldige renter	10.527	10.679
Skyldig moms, UK	59.980	60.845
Skyldige omkostninger	23.653	27.888
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	295.549	300.608
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 14.889 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 9.140.		
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.		