

K/S Avonmouth

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

Årsrapport for 2020

(20. regnskabsår)

CVR nr. 26114462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 30. marts 2021

I bestyrelsen:

Ernest Schuster (formand)

Allan Møller

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 30. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Avonmouth Komplementar ApS
Bestyrelse	Ernest Schuster (formand) Allan Møller 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 231.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 404.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 635.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 6.946. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. 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 Avonmouth for 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.036.547	1.002.995
Lejeindtægter i alt		1.036.547	1.002.995
Administrationsomkostninger	2	-141.933	-74.543
Resultat før finansielle poster m.v.		894.614	928.452
Finansielle indtægter	3	97	12.370
Finansielle omkostninger	4	-663.500	-658.888
Resultat før værdiregulering		231.211	281.934
Værdireguleringer	5	403.543	1.220.317
ÅRETS RESULTAT		634.754	1.502.251
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		634.754	1.502.251
		634.754	1.502.251

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	16.475.600	16.656.160
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>16.475.600</u>	<u>16.656.160</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>16.475.600</u>	<u>16.656.160</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	250
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt grundleje		56.178	59.783
Tilgodehavender i alt		<u>56.178</u>	<u>60.033</u>
Likvide beholdninger		<u>139.744</u>	<u>170.163</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>195.922</u>	<u>230.196</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.671.522</u>	<u>16.886.356</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 12.400.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	211.945
Overført resultat	8	<u>6.945.943</u>	<u>6.389.244</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.945.943</u>	<u>6.601.189</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	<u>9.102.769</u>	<u>9.686.872</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.102.769</u>	<u>9.686.872</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	336.639	293.761
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>286.171</u>	<u>304.534</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>622.810</u>	<u>598.295</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>9.725.579</u>	<u>10.285.167</u>
PASSIVER I ALT		<u>16.671.522</u>	<u>16.886.356</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægt	1.281.116	1.249.243
Grundleje	-244.569	-246.248
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.036.547	1.002.995

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.

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.

Lejeforhandlingen pr. 1. november 2019 er endnu ikke tilendebragt. Det er bestyrelsens forventning, at der opnås en lejestigning.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	24.512	25.442
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	20.312	18.824
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, Rent Review	67.890	0
Diverse omkostninger	6.182	7.240
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	141.933	74.543
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	97	215
Kursgevinst, valuta	0	12.155
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	97	12.370
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	624.460	654.876
Renter, komplementarselskab	3.346	4.012
Renter, kreditinstitutter	117	0
Kurstab, valuta	35.577	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	663.500	658.888

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	876.640	827.190
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.057.200	939.550
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	584.103	-546.423
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	403.543	1.220.317
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	16.721.417	16.721.417
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	16.721.417	16.721.417
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.418.248	1.418.248
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-65.257	-1.831.997
Årets regulering, afkastrelateret	876.640	827.190
Årets regulering, kursrelateret	-1.057.200	939.550
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-245.817	-65.257
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	16.475.600	16.656.160
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.000.000	1.900.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	149.000	149.000
Grundleje, GBP	29.250	29.250
Afkastkrav	5,64%	6,25%
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%	15.776.296	16.015.538
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	17.239.774	17.350.167
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	250
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	0	250
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	12.400.000	12.400.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 5.299, primo	211.945	496.945
Ændring i året	-290.000	-285.000
Overført til overført resultat	78.055	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	211.945
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	12.400.000	12.188.055
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	310.000	304.701
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	6.389.244	4.886.993
Overført af årets resultat	634.754	1.502.251
Overført fra stamkapital	-78.055	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	6.945.943	6.389.244
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	6.945.943	6.601.189
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020 dkk	2019 dkk
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	13.028.171	13.028.171
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.105.000	1.105.000
Kursregulering, primo	-3.341.299	-3.887.722
Årets kursregulering	-584.103	546.423
Kursegulering, ultimo	-3.925.402	-3.341.299
Kursværdi, ultimo	9.102.769	9.686.872
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.102.769	9.686.872
Langfristet del i alt	9.102.769	9.686.872
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

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 Anden gæld		
Mellemregning med Avonmouth Komplementar ApS	201.136	201.540
Skyldige renter	10.483	11.156
Skyldig moms, UK	107.520	63.565
Skyldige omkostninger	17.500	17.500
Anden gæld i alt	336.639	293.761

11 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.476 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 9.103.

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.