

## **K/S Kingswood**

c/o Bækgården Administration A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. marts 2016

---

Pia Elsborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Kingswood.

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 14. marts 2016

I bestyrelsen:

---

Søren Schou (formand)

---

Michael Schøtt

---

Claus Frees Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Kingswood

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingswood for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende til omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsen regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 14. marts 2016

#### JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Kingswood  
c/o Bækgården Administration A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 26296315  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Komplementar** Kingswood Komplementar ApS

**Bestyrelse** Søren Schou (formand)  
Michael Schøtt  
Claus Frees Sørensen

**Selskabsadm.** Bækgården Admistration A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** JWS Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12, 1. t.v.  
2970 Hørsholm  
CVR-nr: 27015476

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen Sainsbury's Supermarket (Unit 13), Kings Chase Shopping Centre, Kingswood, Bristol, England.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.983.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en på t.dkk .

Årets resultat udviser et på t.dkk .

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 48.946. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.342.

### Finansiering

Wells Fargo Bank NA har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Kingswood for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. marginal).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.



**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	5.058.189	4.590.501
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>5.058.189</b>	<b>4.590.501</b>
Administrationsomkostninger	2	-226.511	-247.353
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.831.678</b>	<b>4.343.148</b>
Finansielle indtægter	3	522	15.539
Finansielle omkostninger	4	-2.848.968	-2.597.577
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>1.983.232</b>	<b>1.761.110</b>
Værdireguleringer	5	-1.462.362	5.221.745
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>520.870</b>	<b>6.982.855</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		520.870	6.982.855
		<b>520.870</b>	<b>6.982.855</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	100.107.811	98.956.001
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>100.107.811</u>	<u>98.956.001</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>100.107.811</u>	<u>98.956.001</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	15.952	15.953
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>15.952</u>	<u>15.953</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>848.222</u>	<u>908.071</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>864.174</u>	<u>924.024</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>100.971.985</u>	<u>99.880.025</u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 34.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	1.657.636	3.557.636
Overført resultat	8	47.288.160	46.767.290
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>48.945.796</u></b>	<b><u>50.324.926</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	50.439.502	47.825.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>50.439.502</u></b>	<b><u>47.825.330</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	0	0
Anden gæld	10	419.929	631.884
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.166.758	1.097.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.586.687</u></b>	<b><u>1.729.769</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>52.026.189</u></b>	<b><u>49.555.099</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>100.971.985</u></b>	<b><u>99.880.025</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>	<b>5.058.189</b>	<b>4.590.501</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury's Supermarkets Limited. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 500.000. Lejemålet løber indtil 2075.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	127.621	127.621
Ejendomsadministrationshonorar	65.638	59.523
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	18.146
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	-18.380	9.814
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>226.511</b>	<b>247.353</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	520	385
Renter, øvrige	2	1
Realiseret kursgevinst, valuta	0	15.153
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>522</b>	<b>15.539</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	2.837.717	2.592.022
Renter, komplementarselskab	5.684	5.555
Realiseret kurstab, valuta	5.567	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.848.968</b>	<b>2.597.577</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-4.757.500	3.978.427
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	5.909.310	6.193.200
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	363.245	-1.956.715
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.977.417	-2.993.167
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-1.462.362</b>	<b>5.221.745</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	64.852.567	64.852.567
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.366.280	5.366.280
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	34.103.434	23.931.807
Årets regulering, afkastrelateret	-4.757.500	3.978.427
Årets regulering, kursrelateret	5.909.310	6.193.200
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	35.255.244	34.103.434
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>100.107.811</b>	<b>98.956.001</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.900.000	10.400.000
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,25%	5,00%
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.952	15.953
Tilgodehavende service charge	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.952</b>	<b>15.953</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 850.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 88.941, primo	3.557.636	5.437.636
Ændring i året	-1.900.000	-1.880.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 41.441, ultimo	1.657.636	3.557.636
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	32.342.364	30.442.364
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	808.559	761.059
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	46.767.290	39.784.435
Overført af årets resultat	520.870	6.982.855
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	47.288.160	46.767.290
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.945.796</b>	<b>50.324.926</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	51.424.943	51.424.943
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.255.200	4.255.200
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.599.613	-8.549.495
Årets værdiregulering, renterelateret	-363.245	1.956.715
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.977.417	2.993.167
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-985.441	-3.599.613
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>50.439.502</b>	<b>47.825.330</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.988.133	5.026.309
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A., fortsat</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	50.439.502	47.825.330
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	50.439.502	47.825.330
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Wells Fargo Bank NA har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	189.051	184.775
Skyldig moms, UK	186.825	260.811
Skyldig Service Charge	0	143.193
Skyldige omkostninger	44.053	43.105
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>419.929</b>	<b>631.884</b>
	<hr/>	<hr/>

**11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 100.108 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder, med en restgæld på t.dkk 50.440.

**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.