

K/S Kingswood

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

Årsrapport for 2019

(19. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 22. januar 2020

I bestyrelsen:

Christian Stig Møller (formand)

Tage Reinert

Bent Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Kingswood

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingswood 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 22. januar 2020

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kingswood c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 26296315 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Komplementar	Kingswood Komplementar ApS
Bestyrelse	Christian Stig Møller (formand) Tage Reinert Bent Larsen
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 Sainsbury's Supermarket (Unit 13), Kings Chase Shopping Centre, Kingswood, Bristol, England.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.756.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.519.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.276.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 44.051. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 37.336.

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 Kingswood 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 mv.	1	4.212.581	4.208.128
Lejeindtægter i alt		4.212.581	4.208.128
Administrationsomkostninger	2	-272.461	-415.900
Resultat før finansielle poster m.v.		3.940.120	3.792.228
Finansielle indtægter	3	26.561	12.654
Finansielle omkostninger	4	-2.210.236	-2.170.921
Resultat før værdiregulering		1.756.445	1.633.961
Værdireguleringer	5	2.519.379	-607.809
ÅRETS RESULTAT		4.275.824	1.026.152
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.275.824	1.026.152
		4.275.824	1.026.152

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	81.965.841	77.342.266
Materielle anlægsaktiver i alt		81.965.841	77.342.266
ANLÆGSAKTIVER I ALT		81.965.841	77.342.266
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.834	16.372
Tilgodehavender i alt		16.834	16.372
Likvide beholdninger		924.297	1.014.468
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		941.131	1.030.840
AKTIVER I ALT		82.906.972	78.373.106

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.336.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	0
Overført resultat	8	44.051.182	41.580.358
EGENKAPITAL I ALT		44.051.182	41.580.358
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	37.302.785	35.198.589
Langfristede gældsforpligtelser i alt		37.302.785	35.198.589
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	0	0
Anden gæld	10	541.497	639.709
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.011.508	954.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.553.005	1.594.159
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		38.855.790	36.792.748
PASSIVER I ALT		82.906.972	78.373.106
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	4.212.581	4.208.128
Lejeindtægter mv. i alt	4.212.581	4.208.128

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

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 500.000 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2075.

	2019	2018
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	132.664	130.983
Ejendomsadministrationshonorar	54.245	53.444
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	18.959	17.912
Advokathonorar	0	37.955
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, Rent Review	21.616	79.549
Honorar, Schedule of Dilapidations	0	51.250
Diverse omkostninger	10.940	10.770
Administrationsomkostninger i alt	272.461	415.900
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.022	369
Realiseret kursgevinst, valuta	25.539	12.285
Finansielle indtægter i alt	26.561	12.654
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.203.989	2.164.821
Renter, komplementarselskab	6.247	6.100
Finansielle omkostninger i alt	2.210.236	2.170.921

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.623.575	-1.115.455
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.104.196	507.646
	<u>2.519.379</u>	<u>-607.809</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
	<u>5.366.280</u>	<u>5.366.280</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP		
Regulering til dagsværdi, primo	12.489.699	13.605.154
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	4.623.575	-1.115.455
	<u>17.113.274</u>	<u>12.489.699</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>81.965.841</u>	<u>77.342.266</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.350.000	9.350.000
	<u>9.350.000</u>	<u>9.350.000</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	500.000	500.000
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%	78.062.706	73.659.301
	<u>78.062.706</u>	<u>73.659.301</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	86.279.833	81.412.912
	<u>86.279.833</u>	<u>81.412.912</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.834	16.372
	<u>16.834</u>	<u>16.372</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.834</u>	<u>16.372</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 933.400, primo	37.336.000	35.936.000
Ændring i året	0	1.400.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 933.400, ultimo	37.336.000	37.336.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	-1.805.000	-1.610.000
Overført til overført resultat	1.805.000	1.610.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	37.336.000	37.336.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	933.400	933.400
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	41.580.358	42.164.206
Overført fra stamkapital	-1.805.000	-1.610.000
Overført af årets resultat	4.275.824	1.026.152
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	44.051.182	41.580.358
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	44.051.182	41.580.358
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	51.424.943	51.424.943
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.255.200	4.255.200
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-16.226.354	-15.718.708
Årets kursregulering	2.104.196	-507.646
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-14.122.158	-16.226.354
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	37.302.785	35.198.589
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS, fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	37.302.785	35.198.589
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.302.785	35.198.589
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til den 12. december 2021, og renten er fast 6,04% 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 Anden gæld

Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	207.774	202.906
Skyldig moms, UK	198.082	153.392
Skyldig Service Charge	107.141	241.779
Skyldige omkostninger	28.500	41.632
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	541.497	639.709
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 81.966 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 37.303.

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.