

K/S Kingswood

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

Årsrapport for 2018

(18. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 2019

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 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 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 5. marts 2019

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 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 regnskabsbrugere 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 5. marts 2019

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 2018 - 31. december 2018
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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.634.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 608.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.026.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 41.580. 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 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 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 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 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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	4.208.128	4.267.542
Lejeindtægter i alt		4.208.128	4.267.542
Administrationsomkostninger	2	-415.900	-486.550
Resultat før finansielle poster m.v.		3.792.228	3.780.992
Finansielle indtægter	3	12.654	202
Finansielle omkostninger	4	-2.170.921	-2.379.336
Resultat før værdiregulering		1.633.961	1.401.858
Værdireguleringer	5	-607.809	2.419.758
ÅRETS RESULTAT		<u>1.026.152</u>	<u>3.821.616</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.026.152</u>	<u>3.821.616</u>
		<u>1.026.152</u>	<u>3.821.616</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	77.342.266	78.457.721
Materielle anlægsaktiver i alt		77.342.266	78.457.721
ANLÆGSAKTIVER I ALT		77.342.266	78.457.721
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.372	16.244
Tilgodehavender i alt		16.372	16.244
Likvide beholdninger		1.014.468	887.815
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.030.840	904.059
AKTIVER I ALT		78.373.106	79.361.780

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. 37.336.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	0
Overført resultat	8	41.580.358	42.164.206
EGENKAPITAL I ALT		41.580.358	42.164.206
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	35.198.589	35.706.235
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.198.589	35.706.235
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	0	0
Anden gæld	10	639.709	523.124
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		954.450	968.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.594.159	1.491.339
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.792.748	37.197.574
PASSIVER I ALT		78.373.106	79.361.780
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	4.208.128	4.267.542
Lejeindtægter mv. i alt	4.208.128	4.267.542

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.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	130.983	129.949
Ejendomsadministrationshonorar	53.444	53.605
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	17.912	16.486
Advokathonorar	37.955	130.626
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	686
Ejendomsvurdering	0	42.764
Omkostninger, Rent Review	79.549	60.279
Honorar, Schedule of Dilapidations	51.250	0
Diverse omkostninger	10.770	20.436
Administrationsomkostninger i alt	415.900	486.550
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	369	202
Realiseret kursgevinst, valuta	12.285	0
Finansielle indtægter i alt	12.654	202
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.164.821	2.365.640
Renter, kreditinstitutter	0	1
Renter, komplementarselskab	6.100	5.957
Realiseret kurstab, valuta	0	7.738
Finansielle omkostninger i alt	2.170.921	2.379.336

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	3.907.440
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.115.455	-2.730.200
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	507.646	1.242.518
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-607.809	2.419.758
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.366.280	5.366.280
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	13.605.154	12.427.914
Årets regulering, afkastrelateret	0	3.907.440
Årets regulering, kursrelateret	-1.115.455	-2.730.200
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	12.489.699	13.605.154
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	77.342.266	78.457.721
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.350.000	9.350.000
	<u> </u>	<u> </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%	73.659.301	74.721.639
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	81.412.912	82.587.075
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.372	16.244
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	16.372	16.244
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 898.400, primo	35.936.000	34.680.000
Ændring i året	1.400.000	1.256.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 933.400, ultimo	37.336.000	35.936.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	-1.610.000	-1.305.000
Overført til overført resultat	1.610.000	1.305.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	37.336.000	35.936.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	933.400	898.400
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	42.164.206	39.647.590
Overført fra stamkapital	-1.610.000	-1.305.000
Overført af årets resultat	1.026.152	3.821.616
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	41.580.358	42.164.206
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	41.580.358	42.164.206
	<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	-15.718.708	-14.476.190
Årets kursregulering	-507.646	-1.242.518
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-16.226.354	-15.718.708
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	35.198.589	35.706.235
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	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	35.198.589	35.706.235
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	35.198.589	35.706.235
	<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.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	202.906	198.144
Skyldig moms, UK	153.392	158.692
Skyldig Service Charge	241.779	110.343
Skyldige omkostninger	41.632	55.945
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	639.709	523.124
	<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 77.342 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 35.199.

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.