

K/S Kingswood

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. marts 2017

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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 7. marts 2017

I bestyrelsen:

Søren Schou (formand)

Michael Schøtt

Claus Frees Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Kingswood

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingswood for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 7. marts 2017

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kingswood c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 26296315 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Kingswood Komplementar ApS
Bestyrelse	Søren Schou (formand) Michael Schøtt Claus Frees Sørensen
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.868.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 16.748.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 14.880.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 39.648. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 34.680.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 74, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 7.411.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	4.736.959	5.086.294
Lejeindtægter i alt		4.736.959	5.086.294
Administrationsomkostninger	2	-249.695	-254.616
Resultat før finansielle poster m.v.		4.487.264	4.831.678
Finansielle indtægter	3	420	522
Finansielle omkostninger	4	-2.619.309	-2.848.968
Resultat før værdiregulering		1.868.375	1.983.232
Værdireguleringer	5	-16.747.926	-1.388.119
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.879.551</u>	<u>595.113</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.879.551	595.113
		<u>-14.879.551</u>	<u>595.113</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	77.280.481	100.107.811
Materielle anlægsaktiver i alt		77.280.481	100.107.811
ANLÆGSAKTIVER I ALT		77.280.481	100.107.811
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.932	15.952
Tilgodehavender i alt		16.932	15.952
Likvide beholdninger		967.590	848.222
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		984.522	864.174
AKTIVER I ALT		78.265.003	100.971.985

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 34.680.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	1.657.636
Overført resultat	8	39.647.590	54.699.505
EGENKAPITAL I ALT		<u>39.647.590</u>	<u>56.357.141</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	36.948.753	43.028.157
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>36.948.753</u>	<u>43.028.157</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	0	0
Anden gæld	10	666.752	419.929
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.001.908	1.166.758
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.668.660</u>	<u>1.586.687</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>38.617.413</u>	<u>44.614.844</u>
PASSIVER I ALT		<u>78.265.003</u>	<u>100.971.985</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	4.736.600	5.058.189
Service charge	359	28.105
	<u>4.736.959</u>	<u>5.086.294</u>

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.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	128.656	127.621
Ejendomsadministrationshonorar	56.985	65.638
Advokatomkostninger	400	0
Revision, DK	17.500	17.000
Revisor, DK, anden assistance	2.500	0
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.605	20.413
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	9.830	9.725
	<u>249.695</u>	<u>254.616</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	420	520
Renter, øvrige	0	2
	<u>420</u>	<u>522</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	2.495.434	2.837.717
Renter, komplementarselskab	5.818	5.684
Realiseret kurstab, valuta	118.057	5.567
	<u>2.619.309</u>	<u>2.848.968</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-10.111.900	-4.757.500
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-12.715.430	5.909.310
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	6.079.404	-2.539.929
	<u>-16.747.926</u>	<u>-1.388.119</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	64.852.567	64.852.567
Årets til- / afgang	0	0
	<u>64.852.567</u>	<u>64.852.567</u>
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
	<u>5.366.280</u>	<u>5.366.280</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.366.280	5.366.280
Regulering til dagsværdi, primo	35.255.244	34.103.434
Årets regulering, afkastrelateret	-10.111.900	-4.757.500
Årets regulering, kursrelateret	-12.715.430	5.909.310
	<u>12.427.914</u>	<u>35.255.244</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	12.427.914	35.255.244
	<u>77.280.481</u>	<u>100.107.811</u>
Dagsværdi, ultimo	77.280.481	100.107.811
	<u>8.900.000</u>	<u>9.900.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.900.000	9.900.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	500.000	550.000
Afkastkrav	5,25%	5,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>73.767.732</u>	<u>95.557.456</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>81.144.505</u>	<u>105.113.202</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>16.932</u>	<u>15.952</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.932</u>	<u>15.952</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 850.000, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	680.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 867.000, ultimo	34.680.000	34.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 41.441, primo	1.657.636	3.557.636
Ændring i året	-1.830.000	-1.900.000
Overført til overført resultat	172.364	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	1.657.636
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	34.680.000	32.342.364
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	867.000	808.559
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	54.699.505	46.767.290
Ændring af regnskabspraksis	0	7.337.102
Overført fra stamkapital	-172.364	0
Overført af årets resultat	-14.879.551	595.113
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	39.647.590	54.699.505
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	39.647.590	56.357.141
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	51.424.943	51.424.943
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.255.200	4.255.200
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-8.396.786	-10.936.715
Årets kursregulering	-6.079.404	2.539.929
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-14.476.190	-8.396.786
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	36.948.753	43.028.157
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A., fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	43.028.157
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	36.948.753	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	36.948.753	43.028.157
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 12. december 2021, og renten er fast 6,54% 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.

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	193.506	189.051
Skyldig moms, UK	167.554	186.825
Skyldig Service Charge	260.572	0
Skyldige omkostninger	45.120	44.053
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	666.752	419.929
	<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 77.280 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 36.949.

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.