

K/S Kingswood

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

Årsrapport for 2022

(22. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. april 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 18. april 2023

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 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 18. april 2023

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 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Kingswood Komplementar ApS c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.951.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.547.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.596.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 29.093. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets finansiering

Lånet hos WF Loaninvest ApS er i året blevet prolongeret frem til den 12. december 2025.

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 2022 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	4.460.178	4.263.237
Lejeindtægter i alt		4.460.178	4.263.237
Administrationsomkostninger	2	-335.354	-297.286
Resultat før finansielle poster m.v.		4.124.824	3.965.951
Finansielle indtægter	3	20.017	14.340
Finansielle omkostninger	4	-2.193.438	-2.217.337
Resultat før værdiregulering		1.951.403	1.762.954
Værdireguleringer	5	-10.547.370	-1.701.198
ÅRETS RESULTAT		-8.595.967	61.756
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.595.967	61.756
		-8.595.967	61.756

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	65.399.101	77.971.521
Materielle anlægsaktiver i alt		65.399.101	77.971.521
ANLÆGSAKTIVER I ALT		65.399.101	77.971.521
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		119.416	0
Andre tilgodehavender	7	18.190	27.885
Tilgodehavender i alt		137.606	27.885
Likvide beholdninger		524.986	949.017
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		662.592	976.902
AKTIVER I ALT		66.061.693	78.948.423

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 39.346.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		29.092.715	39.538.682
EGENKAPITAL I ALT		29.092.715	39.538.682
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	35.439.665	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		35.439.665	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	0	37.702.774
Anden gæld	9	561.871	684.613
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		967.442	1.022.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.529.313	39.409.741
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.968.978	39.409.741
PASSIVER I ALT		66.061.693	78.948.423
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 959.650, primo	38.386.000	37.736.000
Ændring i året	960.000	650.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 983.650, ultimo	39.346.000	38.386.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	-1.850.000	-1.800.000
Overført til overført resultat	1.850.000	1.800.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	39.346.000	38.386.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	983.650	959.650
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	39.538.682	41.276.926
Overført fra stamkapital	-1.850.000	-1.800.000
Overført af årets resultat	-8.595.967	61.756
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	29.092.715	39.538.682
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	29.092.715	39.538.682
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	4.460.178	4.263.237
Lejeindtægter mv. i alt	4.460.178	4.263.237

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.

Lejeforhandlingen pr. 7. december 2018 er afsluttet med en merleje på GBP 18.500 p.a., men den er endnu ikke formelt tilendebragt. Reguleringen vil finde sted med virkning fra 26. marts 2022. Lejestigningen fra 26. marts 2022 er taget op som tilgodehavende.

	2022	2021
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	139.517	134.216
Ejendomsadministrationshonorar	54.420	55.379
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.473	19.704
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro	0	44.302
Ejendomsvurdering	64.071	0
Engelsk ejerregister	10.978	0
Diverse omkostninger	11.858	9.648
Administrationsomkostninger i alt	335.354	297.286
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	399	38
Realiseret kursgevinst, valuta	19.618	14.302
Finansielle indtægter i alt	20.017	14.340
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.165.320	2.209.653
Amortisering låneomkostninger, WF Loaninvest ApS	19.838	0
Renter, kreditinstitutter	1.573	1.134
Renter, komplementarselskab	6.707	6.550
Finansielle omkostninger i alt	2.193.438	2.217.337

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-8.860.400	-4.530.790
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-3.712.020	5.478.880
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	2.025.050	-2.649.288
	<u>-10.547.370</u>	<u>-1.701.198</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.366.280	5.366.280
Regulering til dagsværdi, primo	13.118.954	12.170.864
Årets regulering, afkastrelateret	-8.860.400	-4.530.790
Årets regulering, kursrelateret	-3.712.020	5.478.880
Regulering til dagsværdi, ultimo	546.534	13.118.954
	<u>65.399.101</u>	<u>77.971.521</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.800.000	8.800.000
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	518.500	518.500
Afkastkrav	6,25%	5,50%
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%	62.883.751	74.581.455
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	68.124.064	81.684.451
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.190	27.885
	<u>18.190</u>	<u>27.885</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 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	-13.722.169	-16.371.457
Årets kursregulering	-2.025.050	2.649.288
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-15.747.219	-13.722.169
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Tilgang i året	-257.897	0
Årets amortisering af låneomkostninger	19.838	0
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-238.059	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	35.439.665	37.702.774
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	35.439.665	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	35.439.665	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	37.702.774
	<hr/>	<hr/>
Lånet er i året blevet prolongeret frem til den 12. december 2025, og renten udgør GBP costs of funds i Ringkjøbing Landbobank, tillagt en margin på 3,55% p.a.		
Ved førtidig indfrielse før 12. juni 2024 skal långiver kompenseres for rentetab frem til indfrielsen.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	223.062	217.846
Skyldig moms, UK	216.972	265.489
Skyldig Service Charge	93.337	117.400
Skyldige omkostninger	28.500	83.878
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	561.871	684.613
	<hr/>	<hr/>

NOTER

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 65.399 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 35.678.

I forbindelse med prolongeringen af låneaftalen har WF Loaninvest ApS fået sikkerhed i en andel af kommanditisternes resthæftelse for et beløb begrænset til dkk 2.595.000. Sikkerheden er overfor hver enkelt kommanditist i selskabet maksimeret til dkk 64.875 pr. anpart. Sikkerheden opretholdes indtil selskabet modtager en leje på gbp 518.500 p.a. Herefter bortfalder sikkerheden automatisk.

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.