

**K/S Kingston**  
c/o Housing Group A/S  
Christians Brygge 28, st. tv.  
1559 København V  
CVR-nr. 26 54 55 52

## **Årsrapport 2016**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. juni 2017

---

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

### **Bestyrelsen**

København, den 28. juni 2017

---

Chris Wiencke  
Formand

---

Charlotte Reimers Hartkopp

---

James Steentoft

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Kingston  
c/o Housing Group A/S  
Christians Brygge 28, st. tv.  
1559 København V  
CVR-nr. 26 54 55 52  
Hjemstedskommune København

### Bestyrelse

Chris Wiencke (formand)  
Charlotte Reimers Hartkopp  
James Steentoft

### Komplementar

Kingston Komplementar ApS  
CVR-nr. 26 54 53 90

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Kingston.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Kingston

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingston for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for konklusion med forbehold, 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Det har i forbindelse med revisionen ikke været muligt at indhente ekstern dokumentation på den langfristede gæld jf. note 7. Den langfristede gæld er indregnet i overensstemmelse med den oprindelige afdragsprofil på gælden; men idet vi ikke har modtaget dokumentation for restgælden pr. 31.12.2016 har vi ikke kunnet revidere den indregnede prioritetsgæld.

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 fejlinformation, 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.

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 revisions-handlinger, 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.

#### **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.

Slagelse, den 28. juni 2017

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33-96-35 56

  
Anders Søding Paulsen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 63-66 Whitefriargate, Kingston Upon Hull, HU1 2HU, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 16.04.2002 med overtagelse den 11.06.2002.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssig som forventet for K/S Kingston. Årets resultat udviser et underskud på kr. -5.263.968.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 5.447.116.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2016 udgør kr. 1.251.956. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.814.595.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Ledelse har efter 31.12.2016 truffet beslutning om at ejendommen skal forsøges afhændet. Ledelsen vurderer at salgsværdien vil være tilstrækkelig til at indfri selskabets forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

#### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.519.278</b>	<b>1.631.757</b>
Driftsomkostninger		(224.071)	(293.982)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>1.295.207</b>	<b>1.337.775</b>
Finansielle indtægter	2	2.331.491	28.111
Finansielle omkostninger	3	(1.112.186)	(2.261.272)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>2.514.512</b>	<b>(895.386)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(7.778.480)	1.432.560
<b>Årets resultat</b>		<b>(5.263.968)</b>	<b>537.174</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

**Balance pr. 31.12.2016**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	16.490.080	24.268.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.490.080</b>	<b>24.268.560</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.490.080</b>	<b>24.268.560</b>
Tilgodehavende investorindskud		5.544	610
Andre tilgodehavender		88.819	12.416
Periodeafgrænsningsposter		0	6.268
<b>Tilgodehavender</b>		<b>94.363</b>	<b>19.294</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>348.251</b>	<b>540.975</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>442.614</b>	<b>560.269</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.932.694</b>	<b>24.828.829</b>

**Balance pr. 31.12.2016**  
**Passiver**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		18.250.000	18.250.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.814.595)	(10.184.602)
Overført over-/underskud		(7.183.449)	(1.919.481)
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.251.956</b>	<b>6.145.917</b>
Prioritetsgæld	7	13.975.768	16.480.377
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.975.768</b>	<b>16.480.377</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	176.113	191.661
Bankgæld		689.411	1.082.450
Anden gæld		556.190	560.083
Periodeafgrænsningsposter		283.256	368.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.704.970</b>	<b>2.202.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.680.738</b>	<b>18.682.912</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.932.694</b>	<b>24.828.829</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter	127	64
Realiseret valutakursgevinst	0	28.047
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	2.331.364	0
	<u>2.331.491</u>	<u>28.111</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(1.033.265)	(1.264.626)
Realiseret valutakurstab	(78.921)	(375)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(996.271)
	<u>(1.112.186)</u>	<u>(2.261.272)</u>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(3.428.880)	1.432.560
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(4.349.600)	0
	<u>(7.778.480)</u>	<u>1.432.560</u>

## Noter

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2016	28.643.520
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>28.643.520</b>
Værdiregulering 01.01.2016	(4.374.960)
Valutakursregulering	(3.428.880)
Dagsværdiregulering	(4.349.600)
<b>Værdiregulering 31.12.2016</b>	<b>(12.153.440)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>16.490.080</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	155.000		
Afkastkrav, engelske principper	7,64%		
Forventede handelsomkostninger	6,75%		
<b>Følsomhedsberegning</b>			
Afkastkrav, engelske principper	<u>7,14%</u>	<u>7,64%</u>	<u>8,14%</u>
Værdi af ejendom i GBP	2.033.015	1.900.000	1.783.322
Værdi af ejendom i DKK	17.653.075	16.498.080	15.484.940
Egenkapital i DKK	<u>2.406.951</u>	<u>1.251.956</u>	<u>238.816</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

## Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
<b>6 Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	18.250.000	(10.184.602)	(1.919.481)	6.145.917
Årets resultat	0	0	(5.263.968)	(5.263.968)
Årets indskud	0	370.007	0	370.007
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>18.250.000</u>	<u>(9.814.595)</u>	<u>(7.183.449)</u>	<u>1.251.956</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 182.500.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>98.146</u>	<u>101.846</u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominal restgæld GBP</u>	<u>Nominal restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominal restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	20.282	0	868,32	176.113
Forfald 1-5 år	96.371	0	868,32	836.808
Forfald efter 5 år	1.513.147	0	868,32	13.138.960
<b>Langfristet gæld 31.12.2016</b>	<u>1.629.800</u>	<u>0</u>		<u>14.151.881</u>
Langfristet gæld 31.12.2015	1.648.754	0		16.672.038



## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>16.490.080</u>	<u>24.268.560</u>

### 9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2016.

### 10 Eventualforpligtigelser

Ingen