

# K/S Kingston

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 26545552

## Årsrapport for 2017

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2018

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Kingston c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V  CVR-nr. 26545552  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Chris Wiencke (formand) Charlotte Reimers Hartkopp James Steentoft
<b>Komplementar</b>	Kingston Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Henrik Noer Olsen Kim Høyer Malling Charlotte Reimers Hartkopp James Steentoft Peter Andreas Hartkopp Bo Vestergaard Chris Wiencke Finn Værenstrøm Tønnesen Boråd ApS Jan Alain Gløet
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70A 4200 Slagelse CVR-nr. 33 96 35 56
<b>Bankforbindelse</b>	Aviva Ringkjøbing Landbobank Vestjysk Bank

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Kingston.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

Bestyrelse:

---

Chris Wiencke (formand)

---

Charlotte Reimers Hartkopp

---

James Steentoft

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i K/S Kingston

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingston for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vudering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

Herunder:

- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

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 30. maj 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

---

Anders Søding Paulsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34326

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen 63-66 Whitefriargate, Kingston, Upon Hull, HU1 2HY England. Ejendommen er erhvervet den 11. juni 2002.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,1 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1,5 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 10,44 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anparter med en værdi á kr 20.250 per anpart og dermed en samlet stamkapital på kr. 20,250 mio.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2018 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

## Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere år

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 retslig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

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

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og 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. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Prioritetsgæld

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

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Lejeindtægter	2	1.329.605	1.519.278
Andre eksterne omkostninger	3	-360.121	-224.071
Resultat før finansielle poster		<u>969.484</u>	<u>1.295.207</u>
Finansielle indtægter	4	462.033	2.331.491
Finansielle omkostninger	5	-996.159	-1.112.186
Driftsresultat		<u>435.358</u>	<u>2.514.512</u>
Værdi- og valutakursregulering af ejendom		-554.531	-7.778.480
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-119.173</u></b>	<b><u>-5.263.968</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	6	15.935.549	16.490.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.935.549</b>	<b>16.490.080</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.935.549</b>	<b>16.490.080</b>
Andre tilgodehavender		0	88.819
Tilgodehavende investorindskud		11.508	5.544
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.508</b>	<b>94.363</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>390.206</b>	<b>348.251</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>401.715</b>	<b>442.614</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.337.264</b>	<b>16.932.694</b>
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		20.250.000	18.250.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-11.444.588	-9.814.595
Overført resultat		-7.302.622	-7.183.449
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.502.790</b>	<b>1.251.956</b>
Prioritetsgæld	8	13.323.699	13.975.768
Kingston Komplementar ApS		238.554	222.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.562.253</b>	<b>14.198.716</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	182.090	176.113
Bankgæld		458.123	689.411
Skyldige renter		193.012	198.786
Modtagen forudbetalt leje		303.238	283.256
Forudbetalt investorindskud		3.083	37.967
Skyldig moms		74.153	59.118
Skyldige omkostninger	9	58.521	37.371
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.272.220</b>	<b>1.482.022</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.834.473</b>	<b>15.680.738</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.337.264</b>	<b>16.932.694</b>
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten 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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægt, Superdrug Store Plc	1.296.640	1.480.732
Refusion af ejendomsforsikring	32.965	38.546
	<u>1.329.605</u>	<u>1.519.278</u>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration, DK	69.126	90.000
Ejendomsadministration, UK	24.527	26.493
Gruppelivsforsikring	0	748
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	9.972
Revisor, DK	19.500	30.100
Opstilling af årsregnskab mv.	10.000	12.000
Revisor, UK	12.436	0
Ejendomsforsikring	32.974	35.505
Gebyrer	34.043	1.039
Rent review / vurdering	0	4.348
Ekstern konsulent	0	13.866
Hensat til tab på Housing Group A/S	157.514	0
	<u>360.121</u>	<u>224.071</u>

## Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 kr.
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	33	127
Urealiseret kursgevinst	400.480	2.331.364
Realiserede kursgevinster	61.521	0
	<u>462.033</u>	<u>2.331.491</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Aviva	940.810	959.136
Prioritetsrenter, Vestjysk Bank	39.743	59.573
Kingston Komplementar ApS	15.606	14.556
Realiseret kurstab	0	78.921
	<u>996.159</u>	<u>1.112.186</u>
<b>6. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	28.643.520	28.643.520
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>28.643.520</u>	<u>28.643.520</u>
Af- og nedskrivninger primo	-12.153.440	-4.374.960
Årets af- og nedskrivninger	-554.531	-7.778.480
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-12.707.971</u>	<u>-12.153.440</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.935.549</u>	<u>16.490.080</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b>	<b>GBP</b>	<b>GBP</b>
Nettolejeindtægter i GBP	155.000	155.000
Anvendt afkastkrav	7,6%	7,6%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

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

### Følsomhedsanalyse

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:

	DKK
+ 0,5%	<u>-982.977</u>
- 0,5%	<u>1.121.312</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	18.250.000	-9.814.595	-7.183.449	1.251.956
Kapitalforhøjelse	2.000.000	-2.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	-119.173	-119.173
Årets indskud	0	370.007	0	370.007
Saldo ultimo	<u>20.250.000</u>	<u>-11.444.588</u>	<u>-7.302.622</u>	<u>1.502.790</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 114.446 kr. pr. andel.

	1.609.748	1.610.112
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>

### 8. Prioritetsgæld

Aviva	13.505.789	13.975.768
	<u>13.505.789</u>	<u>13.975.768</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	182.090	865.207	12.458.492	13.505.789
	<u>182.090</u>	<u>865.207</u>	<u>12.458.492</u>	<u>13.505.789</u>

### 9. Skyldige omkostninger

Skyldig revision, Danmark	19.500	19.500
Skyldig selskabsadministration	23.000	12.000
Skyldig ejendomsadministration	6.021	0
Skyldig revision, UK	10.000	5.871
	<u>58.521</u>	<u>37.371</u>

### 10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

### 11. Nærtstående parter

Kingston Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Kingston. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.