

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

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23/5 2016



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 23. maj 2016

Chris Wiencke
Formand

Charlotte Reimers Hartkopp

James Steentoft

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	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

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kingston.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kingston

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingston for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 23. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jan Greve
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

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Kingston. Årets resultat udviser et overskud på kr. 537.174.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 436.289.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. 6.145.917. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.184.602.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Superdrug Store Plc. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 25.12.2034.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.400.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 155.000 og en afkastfaktor på 6,11 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.648.754 samt et prioritetslån på DKK 1.082.450 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,83 % p.a. med udløb i 2034. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2034. Anden finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2019.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakur-sregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle 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. 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 anvendes 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		1.631.757	1.489.129
Driftsomkostninger		(293.982)	(244.167)
Driftresultat før finansielle poster		1.337.775	1.244.962
Finansielle indtægter	2	28.111	12.095
Finansielle omkostninger	3	(2.261.272)	(2.194.043)
Resultat før værdireguleringer		(895.386)	(936.986)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	1.432.560	1.429.200
Årets resultat		537.174	492.214

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	24.268.560	22.836.000
Materielle anlægsaktiver		24.268.560	22.836.000
Anlægsaktiver i alt		24.268.560	22.836.000
Tilgodehavende investorindskud		610	610
Andre tilgodehavender		12.416	27.408
Periodeafgrænsningsposter		6.268	55.940
Tilgodehavender		19.294	83.958
Likvide beholdninger		540.975	445.849
Omsætningsaktiver i alt		560.269	529.807
Aktiver i alt		24.828.829	23.365.807

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		18.250.000	18.250.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.184.602)	(10.634.602)
Overført over-/underskud		(1.919.481)	(2.456.655)
Egenkapital	6	6.145.917	5.158.743
Prioritetsgæld	7	16.480.377	15.687.896
Langfristede gældsforpligtelser		16.480.377	15.687.896
Kortfristet del af langfristet gæld	7	191.661	168.538
Bankgæld		1.082.450	1.473.975
Anden gæld		560.083	532.805
Periodeafgrænsningsposter		368.341	343.850
Kortfristede gældsforpligtelser		2.202.535	2.519.168
Gældsforpligtelser		18.682.912	18.207.064
Passiver i alt		24.828.829	23.365.807
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.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,61%</u>	<u>6,11%</u>	<u>6,61%</u>
Værdi af ejendom i GBP	2.614.012	2.400.000	2.218.379
Værdi af ejendom i DKK	26.432.625	24.268.560	22.432.028
Egenkapital i DKK	<u>8.309.982</u>	<u>6.145.917</u>	<u>4.309.385</u>

2 Finansielle indtægter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Renter	64	42
Realiseret valutakursgevinst	28.047	12.053
	<u>28.111</u>	<u>12.095</u>

3 Finansielle omkostninger

Renter	(1.264.626)	(1.188.476)
Realiseret valutakurstab	(375)	(8.509)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(996.271)	(997.058)
	<u>(2.261.272)</u>	<u>(2.194.043)</u>

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.432.560	1.429.200
	1.432.560	1.429.200

	2015
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2015	28.643.520
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2015	28.643.520
Værdiregulering 01.01.2015	(5.807.520)
Valutakursregulering	1.432.560
Værdiregulering 31.12.2015	(4.374.960)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	24.268.560
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	22.836.000

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	18.250.000	(10.634.602)	(2.456.655)	5.158.743
Årets resultat	0	0	537.174	537.174
Årets indskud	0	450.000	0	450.000
Egenkapital 31.12.2015	18.250.000	(10.184.602)	(1.919.481)	6.145.917

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

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>101.846</u>	<u>106.346</u>

Stamkapital

Bevægelser i stamkapitalen	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	18.250.000	17.000.000	17.000.000	17.000.000	17.000.000
Kapitalforhøjelse	0	1.250.000	0	0	0
Stamkapital ultimo	18.250.000	18.250.000	17.000.000	17.000.000	17.000.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	18.954	0	1.011,19	191.661
Forfald 1-5 år	90.060	0	1.011,19	910.682
Forfald efter 5 år	1.539.740	0	1.011,19	15.569.695
Langfristet gæld 31.12.2015	1.648.754	0		16.672.038
Langfristet gæld 31.12.2014	1.666.467	0		15.856.434

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>24.268.560</u>	<u>22.836.000</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen

Charlotte Hartkopp

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2016 kl.: 14:03:23



Chris Wiencke

Formand

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2016 kl.: 12:46:48



Edvard James Steentoft

Bestyrelsesmedlem

Underskrevet med privat NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2016 kl.: 07:23:18



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på www.esignatur.dk/videnscenter