



K/S Barking Road

Automatikvej 1, 3., 2860 Søborg
CVR-nr. 27968422

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.02.2020

Jan Vester Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Barking Road
Automatikvej 1, 3.
2860 Søborg

CVR-nr.: 27968422
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Louise Hartmann, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Barking Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 07.02.2020

Bestyrelse

Louise Hartmann
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Barking Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Barking Road for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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.

Kolding, den 07.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 419-421, Barking Road, East Ham, London, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 249 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på 177 t.kr.

Egenkapitalen udgør 598 t.kr. pr. 31.12.2019. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 11.956 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabet note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		921.860	924.229
Bruttoresultat		921.860	924.229
Administrationsomkostninger		(167.253)	(131.265)
Driftsresultat		754.607	792.964
Andre finansielle indtægter	2	156	142.162
Andre finansielle omkostninger	3	(1.413.408)	(840.672)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(658.645)	94.454
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		409.938	(237.469)
Årets resultat		(248.707)	(143.015)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(248.707)	(143.015)
Resultatdisponering		(248.707)	(143.015)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		16.875.320	16.465.382
Materielle aktiver	4	16.875.320	16.465.382
Anlægsaktiver		16.875.320	16.465.382
Andre tilgodehavender		5.742	25.305
Tilgodehavender		5.742	25.305
Likvide beholdninger		316.128	289.683
Omsætningsaktiver		321.870	314.988
Aktiver		17.197.190	16.780.370

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		15.000.000	15.000.000
Ikke-indbetalt registreret kapital		(11.955.889)	(12.330.889)
Overført overskud eller underskud		(2.446.380)	(2.197.673)
Egenkapital		597.731	471.438
Gæld til realkreditinstitutter		10.120.825	9.743.340
Bankgæld		5.566.527	5.744.171
Anden gæld		241.874	229.463
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.929.226	15.716.974
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	207.546	200.648
Anden gæld		250.312	191.130
Periodeafgrænsningsposter		212.375	200.180
Kortfristede gældsforpligtelser		670.233	591.958
Gældsforpligtelser		16.599.459	16.308.932
Passiver		17.197.190	16.780.370
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	15.000.000	(12.330.889)	(2.197.673)	471.438
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	375.000	0	375.000
Årets resultat	0	0	(248.707)	(248.707)
Egenkapital ultimo	15.000.000	(11.955.889)	(2.446.380)	597.731

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens frem-tidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhenteede statistikker.

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

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	156	76
Valutakursreguleringer	0	142.086
	156	142.162

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	831.110	840.672
Valutakursreguleringer	582.298	0
	1.413.408	840.672

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.492.005
Kostpris ultimo	20.492.005
Dagsværdireguleringer primo	(4.026.623)
Årets dagsværdireguleringer	409.938
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.616.685)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.875.320

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 1.925.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2019.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dags-værdi:

Nettolejeindtægter i GBP: 106.244 GBP

Anvendt afkastkrav: 5,17%

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringssejendommen er udlejet til JD Weatherspoon Plc. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2029.

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

Værdiansættelsen understøttes af ekstern vurdering fra en valuar.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkastkrav med +/- 0,5 %-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

- 0,5%-point	18.682.029 kr.
+ 0,5%-point	15.387.244 kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	207.546	200.648	10.120.825	8.844.698
Bankgæld	0	0	5.566.527	5.566.527
Anden gæld	0	0	241.874	245.373
	207.546	200.648	15.929.226	14.656.598

6 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 15.895 t.kr. pr. 31.12.2019 mod 15.688 t.kr. pr. 31.12.2018.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 16.875 t.kr. pr. 31.12.2019 mod 16.465 t.kr. pr. 31.12.2018.

Derudover er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede netto-indtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.