

K/S Gateford Hill

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30501667

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. januar 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Gateford Hill.

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 28. januar 2019

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

Claus Lindahl

Erik Qvist

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Gateford Hill

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gateford Hill for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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.

København, den 28. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Gateford Hill c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30501667
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Gateford Hill Komplementar ApS
Bestyrelse	Kent Risvad (formand) Claus Lindahl Erik Qvist
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Gateford Hill House and The Lawns, Gateford, Worksop, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering udgør t.dkk 1.089.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 731.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.820.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 15.055. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 23.710.

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 Gateford Hill for 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.946.085	3.894.801
Driftsomkostninger	2	-156.205	-139.177
Nettoleje		3.789.880	3.755.624
Administrationsomkostninger	3	-246.604	-239.748
Resultat før finansielle poster m.v.		3.543.276	3.515.876
Finansielle indtægter	4	116.439	9.189
Finansielle omkostninger	5	-2.570.413	-2.606.951
Resultat før værdiregulering		1.089.302	918.114
Værdireguleringer	6	731.002	570.999
ÅRETS RESULTAT		1.820.304	1.489.113
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.820.304	1.489.113
		1.820.304	1.489.113

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	55.900.782	55.594.865
Materielle anlægsaktiver i alt		55.900.782	55.594.865
ANLÆGSAKTIVER I ALT		55.900.782	55.594.865
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	12.813
Tilgodehavender i alt		0	12.813
Likvide beholdninger	13	194.510	112.127
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		194.510	124.940
AKTIVER I ALT		56.095.292	55.719.805

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	8	11.389.878	12.139.878
Overført resultat	8	<u>3.665.097</u>	<u>1.844.793</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.054.975</u>	<u>13.984.671</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	9	38.293.132	39.425.619
2. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	<u>1.200.519</u>	<u>382.560</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>39.493.651</u>	<u>39.808.179</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	9	571.963	558.421
2. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	585.930	941.615
Anden gæld	11	<u>388.773</u>	<u>426.919</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.546.666</u>	<u>1.926.955</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>41.040.317</u>	<u>41.735.134</u>
PASSIVER I ALT		<u>56.095.292</u>	<u>55.719.805</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	3.887.662	3.838.434
Forsikring	58.423	56.367
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	3.946.085	3.894.801
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 469.234 p.a. Lejemålets uopsigelighed udløber i 2038.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	58.423	56.367
Ejendomsadministrationshonorar	69.865	71.460
Ejendomsadministrationshonorar, ekstra	27.090	10.489
Leje af grund	827	861
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	156.205	139.177
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	182.137	177.694
Revision, DK	24.375	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.707	16.805
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Diverse omkostninger	4.098	2.409
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	246.604	239.748
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	335	47
Kursgevinst, valuta	116.104	9.142
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	116.439	9.189
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritetsgæld, Partner Investor ApS	2.443.364	2.492.563
Renter, 2. prioritetsgæld, Partner Investor ApS	112.274	100.424
Renter, komplementarselskab	14.775	13.964
	<u>2.570.413</u>	<u>2.606.951</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.112.136	1.128.278
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-806.219	-1.934.610
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	425.085	1.377.331
	<u>731.002</u>	<u>570.999</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	<u>64.873.978</u>	<u>64.873.978</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	<u>5.737.213</u>	<u>5.737.213</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.279.113	-8.472.781
Årets regulering, værdirelateret	1.112.136	1.128.278
Årets regulering, valutakursrelateret	-806.219	-1.934.610
	<u>-8.973.196</u>	<u>-9.279.113</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>55.900.782</u>	<u>55.594.865</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>6.757.913</u>	<u>6.625.377</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	469.134	459.934
Afkastkrav	6,50%	6,50%
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%	<u>53.830.383</u>	<u>53.535.796</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>58.136.813</u>	<u>57.818.660</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 351, primo	35.100.000	33.000.000
Ændring i året	0	2.100.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 351, ultimo	<u>35.100.000</u>	<u>35.100.000</u>
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 121, primo	12.139.878	12.639.878
Ændring i året	-750.000	-500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 114, ultimo	<u>11.389.878</u>	<u>12.139.878</u>
Resthæftelse i alt	<u>23.710.122</u>	<u>22.960.122</u>
Pr. anpart	<u>237</u>	<u>230</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	1.844.793	355.680
Overført af årets resultat	1.820.304	1.489.113
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>3.665.097</u>	<u>1.844.793</u>
Egenkapital i alt	<u>15.054.975</u>	<u>13.984.671</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.987.900	49.681.760
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.698.448	4.764.997
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.697.720	-8.320.389
Årets kursregulering	-425.085	-1.377.331
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-10.122.805	-9.697.720
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	38.865.095	39.984.040
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.986.026	36.825.957
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.307.106	2.599.662
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	38.293.132	39.425.619
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	571.963	558.421
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 26. december 2032, og renten er fast 6,16% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
10 2. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.200.519	382.560
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.200.519	382.560
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	585.930	941.615
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Gateford Hill Komplementar ApS	211.786	200.163
Skyldige renter	111.506	114.716
Skyldige omkostninger	65.481	112.040
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	388.773	426.919
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Ejendom og likvide midler til en bogført værdi på t.dkk 56.055 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser**Lejet grund**

Kommanditselskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 3006. Der er ikke mulighed for rent review.

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.