

K/S Gateford Hill

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30501667

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 26. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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 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 26. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering udgør t.dkk 1.199.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.228.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.029.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 14.026. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 26.310.

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 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.041.228	3.946.085
Driftsomkostninger	2	-159.154	-156.205
Nettoleje		3.882.074	3.789.880
Administrationsomkostninger	3	-266.399	-246.604
Resultat før finansielle poster m.v.		3.615.675	3.543.276
Finansielle indtægter	4	193.710	116.439
Finansielle omkostninger	5	-2.610.759	-2.570.413
Resultat før værdiregulering		1.198.626	1.089.302
Værdireguleringer	6	-2.227.532	731.002
ÅRETS RESULTAT		-1.028.906	1.820.304
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.028.906	1.820.304
		-1.028.906	1.820.304

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	56.111.414	55.900.782
Materielle anlægsaktiver i alt		56.111.414	55.900.782
ANLÆGSAKTIVER I ALT		56.111.414	55.900.782
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		13.937	0
Tilgodehavender i alt		13.937	0
Likvide beholdninger		74.873	194.510
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		88.810	194.510
AKTIVER I ALT		56.200.224	56.095.292

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.700.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	8	11.389.878	11.389.878
Overført resultat	8	<u>2.636.191</u>	<u>3.665.097</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>14.026.069</u>	<u>15.054.975</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	9	39.917.186	38.293.132
2. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	<u>619.755</u>	<u>1.200.519</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>40.536.941</u>	<u>39.493.651</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	9	665.136	571.963
2. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	580.764	585.930
Anden gæld	11	<u>391.314</u>	<u>388.773</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.637.214</u>	<u>1.546.666</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>42.174.155</u>	<u>41.040.317</u>
PASSIVER I ALT		<u>56.200.224</u>	<u>56.095.292</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Leje	3.979.613	3.887.662
Forsikring	61.615	58.423
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	<u>4.041.228</u>	<u>3.946.085</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 478.519 p.a. Lejemålets uopsigelighed udløber i 2038.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	61.615	58.423
Ejendomsadministrationshonorar	71.453	69.865
Ejendomsadministrationshonorar, ekstra	25.259	27.090
Leje af grund	827	827
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	<u>159.154</u>	<u>156.205</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	186.690	182.137
Revision, DK	24.375	24.375
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.380	16.707
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro Properties	13.109	0
Diverse omkostninger	5.558	4.098
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>266.399</u>	<u>246.604</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	804	335
Kursgevinst, valuta	192.906	116.104
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>193.710</u>	<u>116.439</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritetsgæld, Partner Investor ApS	2.500.798	2.443.364
Renter, 2. prioritetsgæld, Partner Investor ApS	94.070	112.274
Renter, komplementarselskab	15.634	14.775
Renter, kreditinstitutter	257	0
	<u>2.610.759</u>	<u>2.570.413</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.954.532	1.112.136
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	3.165.164	-806.219
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	-2.438.164	425.085
	<u>-2.227.532</u>	<u>731.002</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	-8.973.196	-9.279.113
Årets regulering, værdirelateret	-2.954.532	1.112.136
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>3.165.164</u>	<u>-806.219</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-8.762.564</u>	<u>-8.973.196</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>56.111.414</u>	<u>55.900.782</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>6.400.736</u>	<u>6.757.913</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	478.519	469.134
Afkastkrav	7,00%	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>54.176.538</u>	<u>53.830.383</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>58.189.615</u>	<u>58.136.813</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 351, primo	35.100.000	35.100.000
Ændring i året	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 377, ultimo	<u>37.700.000</u>	<u>35.100.000</u>
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 114, primo	11.389.878	12.139.878
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-750.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 114, ultimo	<u>11.389.878</u>	<u>11.389.878</u>
Resthæftelse i alt	<u>26.310.122</u>	<u>23.710.122</u>
Pr. anpart	<u>263</u>	<u>237</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	3.665.097	1.844.793
Overført af årets resultat	<u>-1.028.906</u>	<u>1.820.304</u>
Overført resultat, ultimo	<u>2.636.191</u>	<u>3.665.097</u>
Egenkapital i alt	<u>14.026.069</u>	<u>15.054.975</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
9 1. Prioritetsgæld, Partner Investor ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.266.963	48.987.900
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.629.303	4.698.448
Kursregulering, primo	-10.122.805	-9.697.720
Årets kursregulering	2.438.164	-425.085
Kursegulering, ultimo	-7.684.641	-10.122.805
Kursværdi, ultimo	40.582.322	38.865.095
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.613.526	34.986.026
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.303.660	3.307.106
Langfristet del i alt	39.917.186	38.293.132
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	665.136	571.963
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	619.755	1.200.519
Langfristet del i alt	619.755	1.200.519
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	580.764	585.930

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Gateford Hill Komplementar ApS	224.096	211.786
Skyldige renter	117.726	111.506
Skyldige omkostninger	49.492	65.481
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	391.314	388.773
	<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 56.265 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.