

K/S Tamworth, England

Ewaldsgade 7, København N

CVR-nr. 29 18 83 00

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. marts 2019

Henrik Lind
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Tamworth, England.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2019

Bestyrelse

Poul Hansen
formand

Marc Christian Wurtz Ødegaard Palle Thomsen

Thomas Hejlsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Tamworth, England

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tamworth, England for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at lånebetingelserne hos långiver til 1. prioriteten fortsat ikke er opfyldt og selskabets likviditet er anstrengt. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 36.396.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 25. marts 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Tamworth, England
Ewaldsgade 7
København N
CVR-nr.: 29 18 83 00
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Hjemsted: København

Bestyrelse Poul Hansen, formand
Marc Christian Wurtz Ødegaard
Palle Thomsen
Thomas Hejlsberg

Revision Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen beliggende på Bonehill Road, Tamworth, Staffordshire, B78 3HQ i England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.058.069, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 10.359.142.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendommen med t.kr. 4.506 samt positivt af urealiseret valutakursregulering af valutalån med t.kr. 393.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en vurderet markedsværdi på t.kr. 36.396. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,10 % (7,00 % i 2017). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.755 og t.kr. 3.246.

Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet fra driften har i 2018 ikke været tilstrækkelig til at dække årets afdrag på gældsforpligtelserne. Ledelsen og administrator forventer at der for 2019 vil generes positiv likviditet fra driften, men det vil fortsat være nødvendigt med investorindskud for at kunne afdrage på gældsforpligtelserne. Investorerne har tilkendegivet at ville understøtte driften med yderligere indskud af kapital.

Lånebetingelserne hos långiver til 1. prioriteten er i lighed med tidligere regnskabsår ikke opfyldt. På trods heraf forventes finansieringen fortsat opretholdt i overensstemmelse med den oprindelige låneaftale, hvorfor det vurderes at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.819.968	1.887.367
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	4.903.013	1.350.540
Resultat før finansielle poster		6.722.981	3.237.907
Finansielle indtægter		10.842	36.645
Finansielle omkostninger		-1.675.754	-1.757.511
Årets resultat		5.058.069	1.517.041
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.058.069	1.517.041
		5.058.069	1.517.041

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	36.396.360	31.886.560
Materielle anlægsaktiver		36.396.360	31.886.560
Anlægsaktiver i alt		36.396.360	31.886.560
Andre tilgodehavender		62.810	373.860
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		68.676	361.434
Tilgodehavender		131.486	735.294
Likvide beholdninger		2.454.839	1.998.962
Omsætningsaktiver i alt		2.586.325	2.734.256
Aktiver i alt		38.982.685	34.620.816

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		21.647.634	20.359.952
Overført resultat		-11.288.492	-16.346.561
Egenkapital	4	10.359.142	4.013.391
Gæld til realkreditinstitutter		26.850.587	27.657.395
Anden gæld		115.492	115.492
Langfristede gældsforpligtelser	5	26.966.079	27.772.887
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	413.595	1.967.560
Anden gæld		719.518	335.065
Periodeafgrænsningsposter		524.351	531.913
Kortfristede gældsforpligtelser		1.657.464	2.834.538
Gældsforpligtelser i alt		28.623.543	30.607.425
Passiver i alt		38.982.685	34.620.816
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	20.359.952	-16.346.561	4.013.391
Indskud i året	1.287.682	0	1.287.682
Årets resultat	0	5.058.069	5.058.069
Egenkapital 31. december	21.647.634	-11.288.492	10.359.142

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet fra driften har i 2018 ikke været tilstrækkelig til at dække årets afdrag på gældsforpligtelserne. Ledelsen og administrator forventer at der for 2019 vil generes positiv likviditet fra driften, men det vil fortsat være nødvendigt med investorindskud for at kunne afdrage på gældsforpligtelserne. Investorerne har tilkendegivet at ville understøtte driften med yderligere indskud af kapital.

Lånebetingelserne hos långiver til 1. prioriteten er i lighed med tidligere regnskabsår ikke opfyldt. På trods heraf forventes finansieringen fortsat opretholdt i overensstemmelse med den oprindelige låneaftale, hvorfor det vurderes at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

	2018	2017
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendom	4.509.800	366.713
Værdiregulering investeringsejendomme	4.509.800	366.713
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	393.213	983.827
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	393.213	983.827
	4.903.013	1.350.540

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	54.893.875
Kostpris 31. december	54.893.875
Værdireguleringer 1. januar	-23.007.315
Årets værdireguleringer	4.509.800
Værdireguleringer 31. december	-18.497.515
Regnskabsmæssig værdi 31. december	36.396.360

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af et af ledelsen fastsat afkastkrav på 6,10 % (2017: 7,00 %). En ændring i afkastkravet på hhv. +0, 5% og -0, 5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.755 og t.kr. 3.246.

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 100 anparter á nominelt kr. 333.636. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter for den samlede stamkapital på t.kr. 33.364. Resthæftelsen udgør t.kr. 11.716.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	29.624.955	27.264.182	413.595	0
Anden gæld	115.492	115.492	0	0
	29.740.447	27.379.674	413.595	0

Noter

6 Eventualposter mv.

Selskabet er part i en tvist med tidligere administrator omkring ophævelse af administrationsaftalen, hvor selskabet er blevet opkrævet et erstatningsbeløb på i alt t.kr. 954 med tillæg af procesrente. Sagen forventes ikke at medføre forpligtelser for selskabet, der ikke er indregnet pr. 31. december 2018.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår. Den årlige administrationsomkostning udgør t.kr. 75.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.264, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 36.396.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tamworth, England for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tilægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.