

K/S Kingswood

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2025

(25. regnskabsår)

CVR nr. 26296315

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. februar 2026

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 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Kingswood.

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 12. februar 2026

I bestyrelsen:

Christian Stig Møller (formand)

Tage Reinert

Bent Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Kingswood

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kingswood for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

Frederiksværk, den 12. februar 2026

Nærrevision A/S

Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR-nr: 17524305

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kingswood c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 26296315 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Kingswood Komplementar ApS c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Christian Stig Møller (formand) Tage Reinert Bent Larsen
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Nærrevision A/S Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer Nørregade 1A 3300 Frederiksværk CVR-nr: 17524305

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen Sainsbury's Supermarket (Unit 13), Kings Chase Shopping Centre, Kingswood, Bristol, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 546.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.156.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 610.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 22.610. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetsgæld er blevet refinansieret i december 2025.

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 Kingswood for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,31 (899,34 pr. 31/12 2024).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Værdireguleringer**

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	4.553.035	4.553.754
Lejeindtægter i alt		4.553.035	4.553.754
Administrationsomkostninger	2	-297.741	-281.390
Resultat før finansielle poster m.v.		4.255.294	4.272.364
Finansielle indtægter	3	6.931	8.894
Finansielle omkostninger	4	-3.716.427	-3.806.600
Resultat før værdiregulering		545.798	474.658
Værdireguleringer	5	-1.155.748	-998.021
ÅRETS RESULTAT		-609.950	-523.363
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-609.950	-523.363
		-609.950	-523.363

BALANCE PR. 31. december

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	60.011.701	62.953.801
Materielle anlægsaktiver i alt		60.011.701	62.953.801
ANLÆGSAKTIVER I ALT		60.011.701	62.953.801
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	19.347	19.089
Tilgodehavender i alt		19.347	19.089
Likvide beholdninger		1.138.698	772.181
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.158.045	791.270
AKTIVER I ALT		61.169.746	63.745.071

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 39.806.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		22.609.547	23.719.497
		<u>22.609.547</u>	<u>23.719.497</u>
EGENKAPITAL I ALT			
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	36.602.192	0
		<u>36.602.192</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	8	0	38.189.363
Anden gæld	9	932.203	760.116
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.025.804	1.076.095
		<u>1.958.007</u>	<u>40.025.574</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>38.560.199</u>	<u>40.025.574</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>61.169.746</u>	<u>63.745.071</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	dkk	dkk
Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 995.150, primo	39.806.000	39.806.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 995.150, ultimo	39.806.000	39.806.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	-500.000	-550.000
Overført til overført resultat	500.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	39.806.000	39.806.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	995.150	995.150
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af stamkapital	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	23.719.497	24.792.860
Overført fra stamkapital	-500.000	-550.000
Overført af årets resultat	-609.950	-523.363
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	22.609.547	23.719.497
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	22.609.547	23.719.497
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	4.553.035	4.553.754
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	4.553.035	4.553.754
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Sainsbury's Supermarkets Limited. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 518.500 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2075.		
	<hr/>	<hr/>
	2025	2024
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	154.775	152.706
Ejendomsadministrationshonorar	57.296	58.449
Advokathonorar, UK	15.196	0
Revision, DK	18.100	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	23.498	22.119
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	12.339	14.079
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	297.741	281.390
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	6.931	8.894
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	6.931	8.894
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	3.268.139	3.704.794
Amortisering låneomkostninger, WF Loaninvest ApS	85.578	79.353
Låneomkostninger, WF Loaninvest ApS	340.816	0
Renter, komplementarselskab	7.196	7.030
Realiseret kurstab, valuta	14.698	15.423
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.716.427	3.806.600
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-2.143.975
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.942.100	2.922.500
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	1.786.352	-1.776.546
Værdireguleringer i alt	-1.155.748	-998.021
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	64.852.567	64.852.567
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.366.280	5.366.280
Regulering til dagsværdi, primo	-1.898.766	-2.677.291
Årets regulering, afkastrelateret	0	-2.143.975
Årets regulering, kursrelateret	-2.942.100	2.922.500
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.840.866	-1.898.766
Dagsværdi, ultimo	60.011.701	62.953.801
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.000.000	7.000.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettlejeindtægt, GBP	518.500	518.500
Afkastkrav	7,00%	7,00%
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%	57.942.332	60.782.980
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	62.234.357	65.285.423
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.347	19.089
Tilgodehavender i alt	19.347	19.089

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
8 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	51.765.759	51.424.943
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.295.200	4.255.200
Kursregulering, primo	-13.156.227	-14.932.773
Årets kursregulering	-1.786.352	1.776.546
Kursregulering, ultimo	-14.942.579	-13.156.227
Amortiserede låneomkostninger, primo	-79.353	-158.706
Tilgang i året	-227.213	0
Årets amortisering af låneomkostninger	85.578	79.353
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-220.988	-79.353
Kursværdi, ultimo	36.602.192	38.189.363
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	36.602.192	0
Langfristet del i alt	36.602.192	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	38.189.363
Lånet er i året blevet forlænget til den 12. december 2027, og renten udgør GBP costs of funds i Ringkjøbing Landbobank, tillagt en margin på 3,55% p.a.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Kingswood Komplementar ApS	239.339	233.810
Skyldig moms, UK	241.634	256.062
Skyldig Service Charge	193.511	234.549
Skyldige omkostninger	257.719	35.695
Anden gæld i alt	932.203	760.116

NOTER

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 60.012 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 36.823.

Andre forpligtelser

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