

K/S Kensington

CVR-nr. 21 54 98 86

Årsrapport 2012

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

18 / 3 2013



Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Kensington

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 04.03.2013

Bestyrelsen:



Michael Stounberg



Michael K. Andersen



Mads H. Mernild

Til kommanditisterne i K/S Kensington

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kensington for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

(fortsat)

K/S Kensington

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

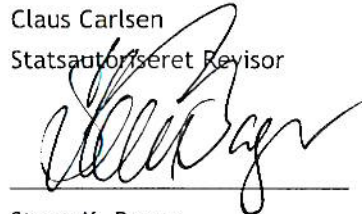
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København Ø, den 04. 03. 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
Statsautoriseret Revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Kensington

Selskabet:

K/S Kensington
Hammershusgade 9
2100 København Ø
CVR-nr. 21 54 98 86

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Kensington

Bestyrelse:

Michael Stounberg
Michael K. Andersen
Mads H. Mernild

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45, 2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 2.992.194, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 5.527.080, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 87.693.165.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,63 % er dagsværdien for ejendommen kr. 168,8 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -7,1 mio. og ca. kr. 8,4 mio.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende husleje i efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Kensington

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		9.334.613	8.803
Bruttoresultat		<u>9.334.613</u>	<u>8.803</u>
Administrationsomkostninger	1	476.836	432
Resultat før finansiering		<u>8.857.777</u>	<u>8.371</u>
Finansielle omkostninger	2	5.865.583	6.035
Driftsresultat		<u>2.992.194</u>	<u>2.336</u>
Værdiregulering	3	2.534.885	2.523
Regnskabsmæssigt resultat		<u>5.527.080</u>	<u>4.858</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		5.527.080	4.858
Disponeret i alt		<u>5.527.080</u>	<u>4.858</u>

Balance

31. december 2012

K/S Kensington

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	168.759.360	164.472
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>168.759.360</u>	<u>164.472</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>168.759.360</u>	<u>164.472</u>
Andre tilgodehavender		23.160	4
Udlæg engelsk skat		895.770	873
Periodeafgrænsningsposter		173.030	0
Tilgodehavender i alt		<u>1.091.961</u>	<u>877</u>
Likvide beholdninger		<u>2.803.576</u>	<u>2.633</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.895.537</u>	<u>3.510</u>
Aktiver i alt		<u>172.654.897</u>	<u>167.982</u>

Balance

31. december 2012

K/S Kensington

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	5	9.865.000	9.865
Overført resultat	6	77.828.165	72.301
Egenkapital i alt		<u>87.693.165</u>	<u>82.166</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån (Bank of Scotland, GBP)	7	57.957.628	58.224
Banklån (Jyske Bank, DKK)	7	10.142.400	11.942
Gældsbrief (Hotelopsparing, GBP)	7	6.798.857	6.626
Pantebrief (Proark, GBP)	7	2.797.029	2.726
ApS Komplementarselskabet Kensington		146.872	125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	<u>77.842.786</u>	<u>79.644</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	3.227.523	2.794
Kassekredit Jyske Bank		299.722	0
Anden gæld	9	1.504.126	1.421
Periodeafgrænsningsposter		2.087.575	1.958
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.118.946</u>	<u>6.172</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>84.961.732</u>	<u>85.816</u>
Passiver i alt		<u>172.654.897</u>	<u>167.982</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

K/S Kensington

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	402.728	383
Revisorhonorar	29.500	27
Udenlandsk revisorhonorar	36.893	19
Advokat	1.632	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Diverse administrationsomkostninger	2.864	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>476.836</u>	<u>432</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet Banklån (Bank of Scotland, GBP)	4.042.111	4.173
Renter, 2. prioritet Banklån (Jyske Bank, DKK)	981.209	889
Renter, 3. prioritet Gældsbev. (Hotelopsparing, GBP)	553.666	552
Renter, 4. prioritet Pantebrev (Proark, GBP)	226.559	221
Renter, kassekredit Jyske Bank	19.247	21
Renter, øvrige	9.072	3
Renter, komplementar	21.868	20
Valutakurstab	8.656	97
Bankomkostninger/gebyrer	3.194	59
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.865.583</u>	<u>6.035</u>
3 Værdiregulering		
Kursregulering ejendom	4.287.360	4.326
Kursregulering gæld i ejendom	-1.752.475	-1.804
Værdiregulering i alt	<u>2.534.885</u>	<u>2.523</u>

		2012 kr.	2011 t.kr.
4 Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	GBP	DKK	
Kostpris pr. 1. januar 2012	9.861.975	104.382.102	104.382
Kostpris pr. 31. december 2012	9.861.975	104.382.102	104.382
Værdiregulering pr. 1. januar 2012	8.618.025	60.089.898	55.764
Årets valutakursregulering	0	4.287.360	4.326
Værdiregulering i alt pr. 31. december 2012	8.618.025	64.377.258	60.090
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	18.480.000	168.759.360	164.472
Valutakurs, statusdag		9,13	8,90
Afkastkrav til ejendommen		5,63%	5,42%
5 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 98.650		9.865.000	9.865
Kontant andel af stamkapital i alt		9.865.000	9.865
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 770.000		77.000.000	76.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		876.932	822
6 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		72.301.085	67.443
Årets overførte overskud eller tab		5.527.080	4.858
Saldo 31. december		77.828.165	72.301
7 Banklån	GBP	DKK	
Banklån (Bank of Scotland, GBP)	6.502.973	59.385.152	59.218
Banklån (Jyske Bank, DKK)	1.307.753	11.942.400	13.742
Gældsbrief (Hotellopsparing, GBP)	744.509	6.798.857	6.626
Pantebrev (Proark, GBP)	306.289	2.797.029	2.726
I alt		80.923.437	82.312

	2012 kr.	2011 t.kr.
8 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	3.227.523	2.794
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	16.268.877	14.799
Afdrag, der forfalder efter 5 år	61.573.909	64.844
Langfristet gæld i alt	<u>81.070.309</u>	<u>82.437</u>
9 Anden gæld		
Periodiserede renter	919.359	892
Skyldige omkostninger	83.685	72
Skyldig moms	501.082	457
I alt	<u>1.504.126</u>	<u>1.421</u>
10 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for 1. prioritetslånet.		
De likvide midler er håndpantsat til fordel for långiver		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr.	168.759.360	