

K/S Avonmouth

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26114462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2017

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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Avonmouth.

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 27. april 2017

I bestyrelsen:

Ernest Schuster (formand)

Peter Egede Nielsen

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Avonmouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avonmouth for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Hørsholm, den 27. april 2017

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Avonmouth
c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 26114462
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar Avonmouth Komplementar ApS

Bestyrelse Ernest Schuster (formand)
Peter Egede Nielsen
Jesper Tullin

Selskabsadm. Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision JWS Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12 1 tv
2970 Hørsholm
CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Unit 1 Warehouse, Avonmouth Way, Avonmouth, Bristol, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 338.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 993.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 655.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 5.669. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.943.

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 Avonmouth for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 26, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.650.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 årsregnskabet 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 årsregnskab, 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

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.141.220	1.222.571
Lejeindtægter i alt		1.141.220	1.222.571
Administrationsomkostninger	2	-78.014	-78.565
Resultat før finansielle poster m.v.		1.063.206	1.144.006
Finansielle indtægter	3	129	122
Finansielle omkostninger	4	-725.825	-814.828
Resultat før værdiregulering		337.510	329.300
Værdireguleringer	5	-992.946	890.595
ÅRETS RESULTAT		-655.436	1.219.895
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-655.436	1.219.895
		-655.436	1.219.895

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	15.629.760	18.201.420
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>15.629.760</u>	<u>18.201.420</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>15.629.760</u>	<u>18.201.420</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		850	0
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt grundleje		59.215	68.958
Tilgodehavender i alt		<u>60.065</u>	<u>68.958</u>
Likvide beholdninger		<u>174.143</u>	<u>212.819</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>234.208</u>	<u>281.777</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.863.968</u>	<u>18.483.197</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	1.056.945	1.376.945
Overført resultat	8	<u>4.611.636</u>	<u>5.267.072</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.668.581</u>	<u>6.644.017</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	9	<u>9.594.936</u>	<u>11.173.650</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.594.936</u>	<u>11.173.650</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	298.807	314.255
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>301.644</u>	<u>351.275</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>600.451</u>	<u>665.530</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>10.195.387</u>	<u>11.839.180</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.863.968</u>	<u>18.483.197</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægt	1.409.755	1.516.725
Grundleje	-268.535	-294.154
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.141.220	1.222.571

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Tibbett & Britten. Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 149.000. Lejemålet løber indtil 2068.

Den udgiftsførte grundleje udgør den periodiserede leje i henhold til grundlejeaftale med Bristol City Council. Grundlejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 29.250.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	26.265	30.804
Revision, DK	17.500	17.000
Revisor, UK	20.326	20.413
Advokat, DK	400	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, forældelse	3.000	0
Diverse omkostninger	7.304	7.129
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	78.014	78.565
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	129	122
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	129	122
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	682.876	779.627
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	0	5.754
Renter, komplementarselskab	5.404	15.349
Kurstab, valuta	37.545	14.098
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	725.825	814.828

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	550.585
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.571.660	999.585
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.578.714	-659.575
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-992.946	890.595
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	16.721.417	16.721.417
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	16.721.417	16.721.417
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.418.248	1.418.248
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	1.480.003	-70.167
Årets regulering, afkastrelateret	0	550.585
Årets regulering, kursrelateret	-2.571.660	999.585
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-1.091.657	1.480.003
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	15.629.760	18.201.420
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.800.000	1.800.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	149.000	149.000
Grundleje, GBP	29.250	29.250
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	15.050.880	17.527.293
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	16.254.950	18.929.477
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	850	0
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	850	0
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 275.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 34.424, primo	1.376.945	326.945
Ændring i året	-320.000	1.050.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 26.424, ultimo	1.056.945	1.376.945
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.943.055	9.623.055
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	248.576	240.576
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.267.072	2.422.940
Ændring af regnskabspraksis	0	1.624.237
Overført af årets resultat	-655.436	1.219.895
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	4.611.636	5.267.072
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	5.668.581	6.644.017
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	13.028.171	13.028.171
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.105.000	1.105.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-1.854.521	-2.514.096
Årets kursregulering	-1.578.714	659.575
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-3.433.235	-1.854.521
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	9.594.936	11.173.650
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	11.173.650
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.594.936	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	9.594.936	11.173.650
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 21. september 2021, og renten er fast 6,91% 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.

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Avonmouth Komplementar ApS	200.947	203.673
Skyldige renter	10.929	12.727
Skyldig moms, UK	62.962	73.322
Skyldige omkostninger	23.969	24.533
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	298.807	314.255
	<hr/>	<hr/>

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 15.630 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 9.595.

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.