

K/S Avonmouth

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26114462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 26. maj 2016

I bestyrelsen:

Ernest Schuster (formand)

Peter Egede Nielsen

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Avonmouth

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avonmouth for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der 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, at 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Hørsholm, den 26. maj 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Avonmouth c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26114462
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Avonmouth Komplementar ApS
Bestyrelse	Ernest Schuster (formand) Peter Egede Nielsen Jesper Tullin
Selskabsadm.	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 1 tv 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 329.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 865.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.194.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 4.994. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.623.

Finansiering

Wells Fargo Bank har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Avonmouth for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. marginal).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.222.571	1.088.547
Lejeindtægter i alt		1.222.571	1.088.547
Administrationsomkostninger	2	-78.565	-67.584
Resultat før finansielle poster m.v.		1.144.006	1.020.963
Finansielle indtægter	3	122	12.667
Finansielle omkostninger	4	-814.828	-836.587
Resultat før dagsværdiregulering		329.300	197.043
Værdireguleringer	5	864.876	-20.391
ÅRETS RESULTAT		1.194.176	176.652
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.194.176	176.652
		1.194.176	176.652

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	18.201.420	16.651.250
Materielle anlægsaktiver i alt		18.201.420	16.651.250
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.201.420	16.651.250
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt grundleje		68.958	64.888
Tilgodehavender i alt		68.958	64.888
Likvide beholdninger		212.819	190.369
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		281.777	255.257
AKTIVER I ALT		18.483.197	16.906.507

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	1.376.945	326.945
Overført resultat	7	<u>3.617.116</u>	<u>2.422.940</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.994.061</u>	<u>2.749.885</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	8	12.823.606	12.138.312
Prioritetsgæld, Jyske Bank	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.823.606</u>	<u>12.138.312</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Jyske Bank	9	0	1.375.000
Anden gæld	10	314.255	312.771
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>351.275</u>	<u>330.539</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>665.530</u>	<u>2.018.310</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>13.489.136</u>	<u>14.156.622</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.483.197</u>	<u>16.906.507</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægt	1.516.725	1.357.917
Grundleje	-294.154	-269.370
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.222.571	1.088.547
	<hr/>	<hr/>

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.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	30.804	27.934
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	0	-11.000
Revisor, UK	20.413	17.439
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.129	11.962
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	78.565	67.584
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	122	671
Kursgevinst, valuta	0	11.996
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	122	12.667
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank	779.627	711.808
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	5.754	110.065
Renter, komplementarselskab	15.349	14.714
Kurstab, valuta	14.098	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	814.828	836.587
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	550.585	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	999.585	1.112.277
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 8	71.677	-372.987
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-756.971	-759.681
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	864.876	-20.391
	<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	-70.167	-1.182.444
Årets regulering, afkastrelateret	550.585	0
Årets regulering, kursrelateret	999.585	1.112.277
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	1.480.003	-70.167
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	18.201.420	16.651.250
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.800.000	1.750.000
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,50%	6,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 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. 8.174, primo	326.945	251.945
Ændring i året	1.050.000	75.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 34.424, ultimo	1.376.945	326.945
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.623.055	10.673.055
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	240.576	266.826
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.422.940	2.246.288
Overført af årets resultat	1.194.176	176.652
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	3.617.116	2.422.940
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	4.994.061	2.749.885
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 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/>
Værdiregulering, primo	-889.859	-2.022.527
Årets værdiregulering, renterelateret	-71.677	372.987
Årets værdiregulering, kursrelateret	756.971	759.681
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-204.565	-889.859
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	12.823.606	12.138.312
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.268.170	1.275.703
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	12.823.606	12.138.312
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.823.606	12.138.312
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Wells Fargo Bank har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Ltd. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.		
9 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.375.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Avonmouth Komplementar ApS	203.673	207.712
Skyldige renter	12.727	11.976
Skyldig moms, UK	73.322	68.994
Skyldige omkostninger	24.533	24.089
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	314.255	312.771
	<hr/>	<hr/>
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 18.201 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 12.824.		
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.		