

K/S Bolton UK

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26 54 55 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. februar 2016

dirigent

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 til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Bolton UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 29. februar 2016

I bestyrelsen:

Lars Melvin Scharf (formand)

Michael Miravet Sorribes

Berit Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Bolton UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bolton UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder 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 intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

Kolding, den 29. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Bolton UK
c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 26 54 55 87
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Bolton UK Komplementar ApS

Bestyrelse Lars Melvin Scharf (formand)
Michael Miravet Sorribes
Berit Nielsen

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Nelson Square, Bolton, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -700.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 706.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.405.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -3.502. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.977.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Lejeforhold

Der er i 2015 udskiftet lejer, idet tidligere lejer ikke har været i stand til at opfylde lejekontrakten. Der er indgået en lejekontrakt med den nye lejer, som betaler en højere leje end tidligere lejer. Den nye lejer vil investere i istandsættelse af ejendommen, så driften kan drives med større profit end hidtil.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er herudover 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 Bolton UK for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

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 nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	31.856	331.612
Driftsomkostninger	3	-106.017	-118.464
Nettoleje		-74.161	213.148
Administrationsomkostninger	4	-428.570	-221.188
Resultat før finansielle poster m.v.		-502.731	-8.040
Finansielle indtægter	5	12.710	17.968
Finansielle omkostninger	6	-209.651	-1.051.557
Resultat før dagsværdiregulering		-699.672	-1.041.629
Værdireguleringer	7	-705.529	0
ÅRETS RESULTAT		-1.405.201	-1.041.629
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.405.201	-1.041.629
		-1.405.201	-1.041.629

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	8	13.141.647	13.029.785
Materielle anlægsaktiver i alt		13.141.647	13.029.785
ANLÆGSAKTIVER I ALT		13.141.647	13.029.785
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	158.093	221.181
Tilgodehavender i alt		158.093	221.181
Likvide beholdninger		13.469	99.643
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		171.562	320.824
AKTIVER I ALT		13.313.209	13.350.609

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 19.600.000.			
Kontant andel af Indskudskapital	10	9.622.950	8.872.700
Overført resultat	10	-13.124.802	-11.719.601
EGENKAPITAL I ALT		-3.501.852	-2.846.901
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Finansieringsselskabet Bolton ApS	11	13.847.176	13.029.785
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.847.176	13.029.785
Kortfristet gæld			
Kreditfacilitet, Finansieringsselskabet Bolton ApS		1.211.510	1.139.995
Kreditinstitut, Jyske Bank		1.282.329	1.799.934
Anden gæld	12	474.046	227.796
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.967.885	3.167.725
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		16.815.061	16.197.510
PASSIVER I ALT		13.313.209	13.350.609
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Lejeforhold

Der er i 2015 udskiftet lejer, idet tidligere lejer ikke har været i stand til at opfylde lejekontrakten. Der er indgået en lejekontrakt med den nye lejer, som betaler en højere leje end tidligere lejer. Den nye lejer vil investere i istandsættelse af ejendommen, så driften kan drives med større profit end hidtil.

Finansieringsforhold

Der er indgået aftale med 1. prioritetslångiver. Det er aftalt, at lånet er afdragsfrit. Der er for 2015 aftalt at lånet tillige er rentefrit.

Fremtidsudsigter

Driften forventes væsentlig forbedret i 2016 efter indgåelse af ny lejekontrakt. Lejen udgør i 2016 GBP 80.000 og stiger trinvist op til GBP 110.000 over de kommende 4 år. Der vil fortsat være krav om indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne, for at selskabet kan overholde sine forpligtelser over for selskabets långivere og kreditorer. Ledelsen forventer, at kommanditisterne kan indfri dette indbetalingskrav.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	652.435	746.819
Forsikring	-44.084	39.300
Realiseret tab, leje	-576.495	-454.507
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	31.856	331.612
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	45.551	39.300
Ejendomsadministrationshonorar	51.342	46.697
Ejendomsinspektion	5.017	28.731
VAT honorar, UK	4.107	3.736
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	106.017	118.464
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	126.090	103.000
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	1.589
Regnskabsudarbejdelse	2.500	1.875
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Advokat, UK	0	31.723
Revisor, UK	15.573	13.343
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Genudlejningsomkostninger, UK	158.637	0
Marketing annoncer, UK	63.468	0
Gruppelivsforsikringspræmie	7.711	10.685
Diverse omkostninger	2.372	6.224
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	428.570	221.188
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, gældsbreve investorer	12.710	17.968
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	12.710	17.968
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Finansieringsselskabet Bolton ApS	0	760.533
Renter, kreditfacilitet, Finansieringsselskabet Bolton ApS	0	67.238
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	115.276	132.807
Renter, komplementarselskab	14.770	13.988
Kurstab, valuta	79.605	76.991
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	209.651	1.051.557
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-663.882	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	775.744	815.474
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-817.391	-815.474
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-705.529	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	22.684.422	22.684.422
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	22.684.422	22.684.422
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.948.800	1.948.800
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.654.637	-10.470.111
Årets regulering, afkastrelateret	-663.882	0
Årets regulering, kursrelateret	775.744	815.474
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.542.775	-9.654.637
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	13.141.647	13.029.785
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.299.622	1.369.394
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	8,00%	0,00%
	<hr/>	<hr/>
9 Andre, tilgodehavender		
Tilgodehavende, gældsbev. investor	118.681	166.823
Tilgodehavende, moms, DK	18.267	12.876
Tilgodehavende, moms, UK	21.145	41.482
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	158.093	221.181
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, primo	15.000.000	15.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 150.000, ultimo	15.000.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 88.727, primo	8.872.700	8.270.600
Ændring i året	750.250	602.100
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 96.230, ultimo	9.622.950	8.872.700
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	5.377.050	6.127.300
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	53.771	61.273
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital (fortsat)		
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	4.600.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 46.000, ultimo	4.600.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	4.600.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	46.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Jyske Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, primo	15.000.000	15.000.000
Ændring i året	4.600.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 196.000, primo	19.600.000	15.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 88.727, primo	8.872.700	8.270.600
Ændring i året	750.250	602.100
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 96.230, primo	9.622.950	8.872.700
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.977.050	6.127.300
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	99.771	61.273
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.719.601	-10.681.489
Regulering, egenkapital	0	3.517
Overført af årets resultat	-1.405.201	-1.041.629
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-13.124.802	-11.719.601
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-3.501.852	-2.846.901
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Finansieringselskabet Bolton ApS		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	16.157.345	16.157.345
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.369.394	1.369.394
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.127.560	-3.943.034
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	817.391	815.474
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-2.310.169	-3.127.560
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	13.847.176	13.029.785
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.369.394	1.369.394
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.847.176	13.029.785
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.847.176	13.029.785
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Bolton UK Komplementar ApS	211.706	200.497
Skyldig moms, UK	0	6.199
Skyldige omkostninger	262.340	21.100
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	474.046	227.796
	<hr/>	<hr/>

NOTER

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Finansieringsselskabet Bolton ApS er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.