

K/S Beckington

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

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26 54 56 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. 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 til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 2. maj 2016

I bestyrelsen:

Erik Nielsen (formand)

Peter Valdemar Vilborg

Dennis Thykjær Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Beckington

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beckington 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 for 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 vores revision 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 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 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 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 ledelsesberetning

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 2. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 96 35 56

Leo Gillling
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 26 54 56 33
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Beckington Komplementar ApS

Bestyrelse Erik Nielsen (formand)
Peter Valdemar Vilborg
Dennis Thykjær Jørgensen

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

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Trowbridge Road, Sommerset, Beckington, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 340.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.304.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.644

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 10.964. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 13.770.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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 Beckington 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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommen 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.238.565	1.775.283
Nettoleje		2.238.565	1.775.283
Administrationsomkostninger	3	-238.970	-345.706
Resultat før finansielle poster m.v.		1.999.595	1.429.577
Finansielle indtægter	4	190	8.656
Finansielle omkostninger	5	-1.659.532	-1.892.505
Resultat før dagsværdiregulering		340.253	-454.272
Værdireguleringer	6	3.303.923	5.962.321
ÅRETS RESULTAT		3.644.176	5.508.049
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.644.176	5.508.049
		3.644.176	5.508.049

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>38.924.202</u>	<u>33.586.218</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>38.924.202</u>	<u>33.586.218</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>38.924.202</u>	<u>33.586.218</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>143.049</u>	<u>13.147</u>
Tilgodehavender i alt		<u>143.049</u>	<u>13.147</u>
Likvide beholdninger		<u>706.510</u>	<u>552.845</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>849.559</u>	<u>565.992</u>
AKTIVER I ALT		<u>39.773.761</u>	<u>34.152.210</u>

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. 22.000.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapital	9	8.230.244	7.370.244
Overført resultat	9	2.734.159	-910.017
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.964.403</u>	<u>6.460.227</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	26.579.372	24.978.673
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.579.372</u>	<u>24.978.673</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	434.994	311.788
Kreditinstitut, Jyske Bank		0	1.035.227
Anden gæld	11	1.228.742	906.686
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		566.250	459.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.229.986</u>	<u>2.713.310</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>28.809.358</u>	<u>27.691.983</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.773.761</u>	<u>34.152.210</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme 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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	2.238.565	1.775.283
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.238.565	1.775.283
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 223.993 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.892	115.172
Ejendomsadministrationshonorar	27.829	25.236
Ejendomsinspektion	7.418	0
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	0	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	7.711	10.685
Rådgiverhonorar, UK	0	95.383
Advokat, UK	19.086	28.028
Besigtigelsestur	0	4.386
Ejendomsvurdering	2.528	2.379
Diverse omkostninger	5.874	13.282
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	238.970	345.706
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	190	51
Kursgevinst, valuta	0	8.605
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	190	8.656
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.580.572	1.450.641
Renter, default, West Bromwich	0	342.540
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	34.743	86.086
Renter, komplementarselskab	13.977	13.238
Kurstab, valuta	30.240	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.659.532	1.892.505
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	3.040.309	4.326.823
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	2.297.675	2.102.006
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	-441.049	1.120.682
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-1.593.012	-1.587.190
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	3.303.923	5.962.321
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.094.841	34.094.841
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	34.094.841	34.094.841
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.983.500	2.983.500
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-508.623	-6.937.452
Årets regulering, afkastrelateret	3.040.309	4.326.823
Årets regulering, valutakursrelateret	2.297.675	2.102.006
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.829.361	-508.623
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	38.924.202	33.586.218
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.849.346	3.529.818
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	6,00%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Moms, DK	18.236	13.147
Mellemregning West Bromwich	124.813	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	143.049	13.147
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 160.000, ultimo	16.000.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontant andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 73.702, primo	7.370.244	6.950.244
Ændring i året	860.000	420.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 82.302, ultimo	8.230.244	7.370.244
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	7.769.756	8.629.756
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	77.698	86.298
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 60.000, ultimo	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontant andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	60.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 160.000, primo	16.000.000	16.000.000
Ændring i året	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 220.000, ultimo	22.000.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontant andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 73.702, primo	7.370.244	6.950.244
Ændring i året	860.000	420.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 82.302, ultimo	8.230.244	7.370.244
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	13.769.756	8.629.756
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	137.698	86.298
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-910.017	-6.418.066
Overført af årets resultat	3.644.176	5.508.049
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	2.734.159	-910.017
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	10.964.403	6.460.227
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.306.995	23.617.151
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.462.388	2.495.156
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	1.673.310	1.206.802
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	441.049	-1.120.682
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.593.012	1.587.190
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	3.707.371	1.673.310
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	27.014.366	25.290.461
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.671.542	2.657.957
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.260.491	23.163.002
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.318.881	1.815.671
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	26.579.372	24.978.673
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	434.994	311.788
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Beckington Komplementar ApS	200.344	189.749
Skyldige renter	752.453	509.413
Skyldig moms, UK	225.139	169.241
Skyldige omkostninger	50.806	38.283
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.228.742	906.686
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 38.924 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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