

K/S Beacon Hill
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 27 96 83 84

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15/7 2016

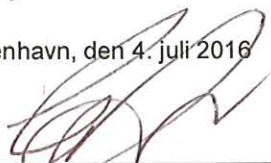


Dirigent

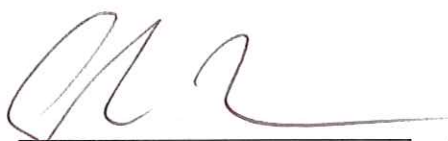
Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

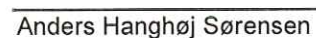
København, den 4. juli 2016



Carsten Dehn
Formand



Steven Broker



Anders Hanghøj Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Beacon Hill
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 27 96 83 84
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Carsten Dehn (formand)
Steven Broker
Anders Hanghøj Sørensen

Komplementar

Beacon Hill Komplementar ApS
CVR-nr. 26 79 87 36

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Beacon Hill.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet ikke skal revideres for kommende regnskabsår.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Beacon Hill

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beacon Hill for regnskabsåret 1. januar - 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 ikke kunnet gennemføre en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har som følge af tvangssalg af selskabets ejendom ikke været i stand til at dokumentere flere væsentlige forhold i årsregnskabet. Bilag er således ikke udleveret fra långivere. Herudover er en række bilag bortkommet og har ikke kunnet genskabes. Vi har således ikke kunnet gennemføre revisionen. Vi tager derfor forbehold for årsregnskabet som helhed.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelseberetningen

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.

Slagelse, den 4. juli 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jan Greve

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har ikke nogen aktivitet, da selskabets ejendom blev solgt i 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Beacon Hill. Årets resultat udviser et underskud på kr. -2.813.853.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -4.197.418.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets aktiviteter afvikles i de kommende år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i årsrapportens note 1.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende selskabets gældsforpligtigelser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

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 og omkostninger.

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 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld 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 balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Driftsomkostninger		(503.756)	(1.449.839)
Driftresultat før finansielle poster		(503.756)	(1.449.839)
Finansielle indtægter	4	0	862.610
Finansielle omkostninger	5	(2.310.097)	(23.862)
Resultat før værdireguleringer		(2.813.853)	(611.091)
Årets resultat		(2.813.853)	(611.091)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Tilgodehavende investorindskud		3.850.750	0
Andre tilgodehavender		197.777	185.301
Periodeafgrænsningsposter		6.268	6.268
Tilgodehavender		4.054.795	191.569
Likvide beholdninger		41.760	3.194
Omsætningsaktiver i alt		4.096.555	194.763
Aktiver i alt		4.096.555	194.763

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		23.200.000	23.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		0	(9.931.438)
Overført over-/underskud		(27.397.418)	(21.107.562)
Egenkapital	3	(4.197.418)	(7.839.000)
Bankgæld		7.254.856	6.095.146
Anden gæld		931.833	1.938.617
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		107.284	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.293.973	8.033.763
Gældsforpligtelser		8.293.973	8.033.763
Passiver i alt		4.096.555	194.763
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har 2013 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 3.400.000 GBP og var tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden inkl. Pålagte indfrielsesomkostninger. Hele salgssummen blev indbetalt direkte til 1. prioritetslångiver. Selskabet har i 2014 med assistance fra engelsk advokat modtaget netto 123.143 GBP retur fra 1. prioritetslångiver, og ledelsen vurderer nu, at det samlede låne forhold er afviklet.

Der pågår undersøgelser af mulighederne for afvikling af de resterende gældsforpligtelser.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indfrielse af 1. prioritetslånet har selskabet modtaget oplysninger om, at 1. prioritetslångiver har pålagt ekstraordinære indfrielsesomkostninger på 505.682 GBP til restgælden. Der foreligger ikke en opgørelse fra långiver over det resterende mellemværende, men selskabet har i 2014 med assistance fra engelsk advokat modtaget 123,143 GBP retur fra 1. prioritetslångiver, og ledelsen vurderer nu, at det samlede låneforhold er afviklet.

Som nævnt i note 1 pågår der undersøgelser af mulighederne for afvikling af de resterende gældsforpligtelser, herunder væsentligst selskabets 2. prioritetsgæld. Selskabet har ikke modtaget opdateret oplysninger omkring det resterende mellemværende med 2. prioritetslångiver, hvorfor der er usikkerhed knyttet til opgørelsen heraf.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
3 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	23.200.000	(9.931.438)	(21.107.562)	(7.839.000)
Årets resultat	0	0	(2.813.853)	(2.813.853)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(3.476.003)	(3.476.003)
Årets indskud	0	9.931.438	0	9.931.438
Egenkapital 31.12.2015	23.200.000	0	(27.397.418)	(4.197.418)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 232.000.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	0	99.314

Stamkapital

Bevægelser i stamkapitalen	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	23.200.000	23.200.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	200.000	0	0
Stamkapital ultimo	23.200.000	23.200.000	23.200.000	23.000.000	23.000.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.