


K/S Beckenham

c/o Nectar Asset Management ApS
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V
CVR-nr. 28 27 96 20

Årsrapport for 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2017



Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Beckenham c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 28 27 96 20 Hjemstedskommune: København V
Bestyrelse	Henning Spendrup Meyer (formand) Leo Cordua Lars Henrik Pedersen Michael M. Sorribes
Komplementar	Beckenham Komplementar ApS
Kommanditister	Henning Meyer Kim Sørensen Michael Miravet Sorribes Martin Skjold Jensen Lene Juncker-Jensen Leo Cordua Thomas Werner Jeppesen Michael Porsborg Lars Henrik Pedersen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding Cvr. nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Ltd. Jyske Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Beckenham.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

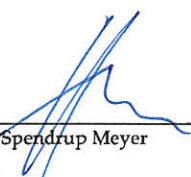
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2017

Bestyrelse:




Henning Spendrup Meyer
Formand



Leo Cordua

Lars Henrik Pedersen



Michael M. Sorribes

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Beckenham

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beckenham 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 fejlinformation, 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herunder:

- 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.

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.

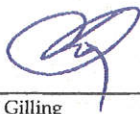
Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

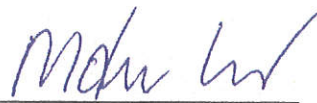
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20. april 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr. nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor



Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende 157 High Street, Beckenham, Bromley BR3 1AE og 26 Belvoir Street, Leicester, Leicestershire LE1 6QH, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på DKK 1,086 mio. og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK 6,169 mio.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter omstændighederne tilfredsstillende.

For 2017 forventes et tilsvarende driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere år

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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 retslig 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og 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. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Prioritetsgæld

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		1.667.261	1.793.574
Andre eksterne omkostninger	3	-243.000	-286.893
Resultat før finansielle poster		1.424.261	1.506.681
Finansielle indtægter	4	3.105.155	80.447
Finansielle omkostninger	5	-1.553.954	-3.494.761
Driftsresultat		2.975.463	-1.907.634
Værdiregulering af ejendomme		-4.060.993	1.696.652
ÅRETS RESULTAT		-1.085.530	-210.982

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme	6	24.681.466	28.742.459
Materielle anlægsaktiver		24.681.466	28.742.459
Anlægsaktiver		24.681.466	28.742.459
Tilgodehavende investorindskud	7	2.171.960	0
Tilgodehavende hos lejer		121.599	55.756
Tilgodehavende moms		22.063	23.473
Andre tilgodehavender		27.744	18.308
Tilgodehavender		2.343.366	97.537
Likvide beholdninger		1.277.325	377.180
Omsætningsaktiver		3.620.691	474.717
AKTIVER I ALT		28.302.157	29.217.176
PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		25.300.000	24.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-5.434.377	-10.021.605
Overført resultat		-13.696.879	-12.611.349
Egenkapital	8	6.168.744	1.567.046
Prioritetsgæld	9	20.282.237	22.811.315
Beckenham Komplementar ApS		196.674	186.754
Langfristede gældsforpligtelser		20.478.911	22.998.069
Kortfristet del af prioritetsgæld		579.860	857.073
Skyldig moms		52.965	86.896
Skyldige renter		570.148	663.957
Modtagen forudbetalt leje		349.846	407.735
Bankgæld		0	2.561.150
Skyldige omkostninger		101.684	75.250
Kortfristede gældsforpligtelser		1.654.502	4.652.061
Gældsforpligtelser		22.133.413	27.650.130
PASSIVER I ALT		28.302.157	29.217.176
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Forventninger til fremtiden	2		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

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.

2. Forventninger til fremtiden

Selskabet har i juni 2015 indgået en LTV-waiver med West Bromwich, som er gældende indtil juni 2018. Baseret på eksterne indikationer er det ledelsens vurdering, at ejendommene efter 2018 ikke længere vil overstige den maksimale LTV, hvorefter det forventes, at lånet kan opretholdes på uændrede vilkår indtil udløb af lånet i 2028.

Selskabets likviditetsbudget for 2017 indeholder forudsætning om, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen for, at selskabet kan overholde sine afdragsforpligtelser samt servicere det løbende likviditetsunderskud fra driften. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	88.251	92.787
Ejendomsadministration	29.132	24.512
Ejendomsbesigtigelse	14.458	25.179
Revision, Danmark	19.000	19.000
Revisor, England	3.338	20.646
Ejendomsforsikring	31.409	26.779
Honorar forældelse	0	20.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Gruppelivsforsikring	0	6.610
Finansieringshonorar	13.632	25.000
Diverse omkostninger	43.780	23.162
	<u>243.000</u>	<u>286.893</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	394	1
Øvrige renteindtægter	973	1.033
Amortisering West Bromwich	79.047	79.047
Urealiseret kursgevinst	2.894.913	0
Realiserede kursgevinster	129.828	366
	<u>3.105.155</u>	<u>80.447</u>

Noter (fortsat)

	2016 kr.	2015 kr.
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Ltd.	1.039.607	1.881.793
Prioritetsrenter, Jyske Bank A/S	351.370	387.183
Beckenham Komplementar ApS	13.084	13.029
Realiseret kurstab	149.682	17.322
Urealiseret kurstab	0	1.195.434
Øvrige renter	210	0
	<u>1.553.954</u>	<u>3.494.761</u>
6. Investerings ejendom		
Kostpris primo	36.078.631	36.078.631
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>36.078.631</u>	<u>36.078.631</u>
Værdi- og kursregulering primo	-7.336.172	-9.032.824
Årets værdi- og kursregulering	-4.060.993	1.696.652
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-11.397.165</u>	<u>-7.336.172</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.681.466</u>	<u>28.742.459</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investerings ejendommens dagsværdi:		
	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	172.810	172.810
Anvendt afkastkrav	5,7%	5,7%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>5,8%</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investerings ejendom.

Følsomheds analyse

		DKK
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+0,5%	<u>-2.002.022</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	<u>2.389.700</u>

Noter (fortsat)

7. Tilgodehavende hos ledelsen

I tilgodehavende investorindskud indgår tilgodehavender hos selskabets ledelse. Tilgodehavender hos den samlede ledelse specificeres således:

Tilgodehavende hos ledelsen pr. 01.01.2016	0
Årets opkrævninger	2.843.614
Årets indbetalinger af tilgodehavende	-1.137.460
Tilgodehavende hos ledelsen pr. 31.12.2016	<u>1.706.154</u>

Heraf er t.kr. 60 indbetalt efter statusdagen. Tilgodehavenderne forrentes ikke.

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Saldo primo	24.200.000	-10.021.605	-12.611.349	1.567.046
Kapitalforhøjelse	1.100.000	-1.100.000	0	0
Årets resultat	0	0	-1.085.530	-1.085.530
Årets indskud	0	5.687.228	0	5.687.228
Saldo ultimo	<u>25.300.000</u>	<u>-5.434.377</u>	<u>-13.696.879</u>	<u>6.168.744</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2016 udgør kr. 271.719 pr. anpart.

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 20 anparters á kr. 1.265.000. Stamkapitalen pr. andel består af kr. 850.000 i oprindelig indskudskapital og kr. 415.000 i Ny Indskudskapital.

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

	2016 kr.	2015 kr.		
9. Prioritetsgæld				
West Bromwich	18.540.097	21.346.388		
Jyske Bank	2.322.000	2.322.000		
	<u>20.862.097</u>	<u>23.668.388</u>		
	< 1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich	339.860	1.679.579	16.520.657	18.540.097
Jyske Bank	240.000	2.082.000	0	2.322.000
	<u>579.860</u>	<u>3.761.579</u>	<u>16.520.657</u>	<u>20.862.097</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver. Af selskabets likvide beholdninger er 648 t.kr. deponeret til fordel for långiver.

11. Nærtstående parter

Beckenham Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Beckenham. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.