

## **K/S Beckenham**


c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 28 27 96 20

### **Årsrapport for 2015**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2016

Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Noter	11 - 13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Beckenham c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup  CVR-nr. 28 27 96 20  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Henning Spendrup Meyer (formand) Leo Cordua Lars Henrik Pedersen Michael M. Sorribes
<b>Komplementar</b>	Beckenham Komplementar ApS
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
<b>Bankforbindelse</b>	West Bromwich Commercial Ltd. Jyske Bank A/S

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S Beckenham.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

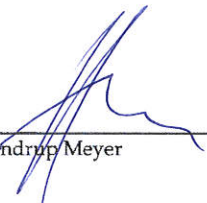
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2016

Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Henning Spendrup Meyer  
formand

  
\_\_\_\_\_  
Leo Cordua

  
\_\_\_\_\_  
Lars Henrik Pedersen

  
\_\_\_\_\_  
Michael M. Sorribes

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i K/S Beckenham

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beckenham 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, 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 en 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 en 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

### **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.

København, den 2. maj 2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



---

Leo Gilling

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 211 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.567 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter omstændighederne tilfredsstillende.

For 2016 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Ejendommene er fuldt udlejet til ASK Restaurants på uopsigelige lejekontrakter indtil 2029. Den årlige lejeindtægt udgør £172.810.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettoglejning på £172.810 og en afkastfaktor på 6,10% p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt.

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

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommene.

Ejendommenes markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2,843 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos West Bromwich på 2,083 mio. GBP samt et variabelt forrentet 2. prioritetslån hos Jyske Bank A/S på 2,322 mio. kr.

Prioritetslån hos West Bromwich udløber i 2028, og i tilfælde af førtidig indfrielse kan långiver kræve betaling af overkurs for at kompensere for differencerenter i lånets løbetid. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

---

### **Regnskabsmæssige skøn og estimater**

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.

### **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 2016 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

#### Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

#### Effekt af praksisændring

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat med 79 t.kr. Der er ingen effekt på balancesummen.

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

##### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### **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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 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 anvendes 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 nominel 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 nominel 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	2015	2014
Lejeindtægter		1.793.574	1.564.718
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-286.893</u>	<u>-266.527</u>
Resultat før finansielle poster		1.506.681	1.298.191
Finansielle indtægter	4	80.447	56.636
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.494.761</u>	<u>-2.919.006</u>
Driftsresultat		-1.907.634	-1.564.179
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.696.652	1.328.944
Værdi- og kursregulering af gæld		0	-1.268.133
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-210.982</u></u>	<u><u>-1.503.368</u></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	6	28.742.459	27.045.807
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.742.459</b>	<b>27.045.807</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.742.459</b>	<b>27.045.807</b>
Tilgodehavende moms		23.473	10.898
Tilgodehavende hos lejer		55.756	156.923
Andre tilgodehavender		18.308	11.909
<b>Tilgodehavender</b>		<b>97.537</b>	<b>179.730</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>377.180</b>	<b>446.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>474.717</b>	<b>626.006</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>29.217.176</b>	<b>27.671.813</b>
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		24.200.000	17.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-10.021.605	-4.021.605
Overført resultat		-12.611.349	-12.400.367
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.567.046</b>	<b>578.028</b>
Prioritetsgæld	8	22.811.315	1.839.000
Beckenham Komplementar ApS		186.754	176.876
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.998.069</b>	<b>2.015.876</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	857.073	21.243.731
Bankgæld		2.561.150	3.027.071
Skyldig moms		86.896	85.184
Skyldige renter		663.957	283.148
Modtagen forudbetalt leje		407.735	338.834
Skyldige omkostninger		75.250	99.941
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.652.061</b>	<b>25.077.909</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.650.130</b>	<b>27.093.785</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>29.217.176</b>	<b>27.671.813</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Forventninger til fremtiden	2		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## 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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer og indhentede statistikker.

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 2016 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.

	2015	2014
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	92.787	97.190
Ejendomsadministration	24.512	28.415
Ejendomsbesigtigelse	25.179	6.730
Revision, Danmark	19.000	18.500
Revisor, England	20.646	17.406
Ejendomsforsikring	26.779	23.852
Regnskabsudarbejdelse	0	11.000
Honorar forældelse	20.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	6.610	9.158
Omkostninger, West Bromwich LTV	0	26.694
Finansieringshonorar	25.000	0
Omkostninger, Rent Review	0	13.778
Diverse omkostninger	23.162	9.555
	<u>286.893</u>	<u>266.527</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

### 4. Finansielle indtægter

Rente, kontoindestående	1	34
Renter, investorer	1.033	1.646
Amortisering West Bromwich	79.047	0
Kursgevinster, valuta	366	54.956
	<u>80.447</u>	<u>56.636</u>

## Noter (fortsat)

	2015	2014
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich	1.881.793	1.111.446
Prioritetsrenter, Jyske Bank	178.144	202.091
Renter, kassekredit Jyske Bank	209.039	225.326
Beckenham Komplementar ApS	13.029	12.340
Realiserede kurstab, netto	17.322	0
Urealiseret kurstab	1.195.434	1.367.803
	<u>3.494.761</u>	<u>2.919.006</u>
	2015	2014
<b>6. Investeringsejendom</b>		
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	-9.032.824	-10.361.768
Årets værdi- og kursregulering	1.696.652	1.328.944
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-7.336.172</u>	<u>-9.032.824</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.742.459</u>	<u>27.045.807</u>

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	17.000.000	-4.021.605	-12.400.367	578.028
Årets resultat	0	0	-210.982	-210.982
Ny indskudskapital	7.200.000	-7.200.000	0	0
Årets indskud	0	1.200.000	0	1.200.000
Saldo ultimo	<u>24.200.000</u>	<u>-10.021.605</u>	<u>-12.611.349</u>	<u>1.567.046</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 20 anparter á 1.210.000 kr. Stamkapitalen pr. andel består af kr. 850.000 i oprindelig indskudskapital og kr. 360.000 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.

## Noter (fortsat)

---

	2015			2014
<b>8. Prioritetsgæld</b>				
West Bromwich			21.346.388	20.760.731
Jyske Bank			2.322.000	2.322.000
			<u>23.668.388</u>	<u>23.082.731</u>

	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich	374.073	1.727.154	19.245.162	21.346.388
Jyske Bank	483.000	1.839.000	0	2.322.000
	<u>857.073</u>	<u>3.566.154</u>	<u>19.245.162</u>	<u>23.668.388</u>

### 9. 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.

### 10. Nærtstående parter

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