

# K/S Beccles

Sønderlandsgade 44 , 7500 Holstebro

CVR nr. 29 18 21 40

## Årsrapport 2015

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. maj 2016

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Beccles

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 18 21 40

Hjemstedskommune: Holstebro

11. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

ApS Beccles Komplementar

### Komplementarens bestyrelse

Martin Lose, formand

Jesper Schultz

Thomas Doering Slott

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Beccles for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. maj 2016.

### Som komplementar

ApS Beccles Komplementar

### Bestyrelse

Martin Lose  
formand

Jesper Schultz

Thomas Doering Slott

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Beccles

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beccles for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 er 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 24. maj 2016.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Aktivitet

Selskabets ejendom i England blev solgt den 3. juli 2015.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 41.075.419.

Egenkapitalen udgør DKK 24.511.073 pr. 31. december 2015.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et mindre negativt resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Resultatopgørelsen:

#### Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

#### Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

### Balancen:

#### Investeringsjendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		1.258.382	1.670.928
Driftsomkostninger	2	-19.834	5.528
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.238.548</b>	<b>1.676.456</b>
Administrationsomkostninger	3	-675.345	-530.637
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>563.203</b>	<b>1.145.819</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	0	-4.413.895
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>563.203</b>	<b>-3.268.076</b>
Finansielle indtægter	5	68.679	24.754
Finansielle omkostninger	6	5.316.300	-8.037.246
Gældseftergivelse		35.127.237	0
<b>Årets resultat</b>		<b>41.075.419</b>	<b>-11.280.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		41.075.419	-11.280.568
		<b>41.075.419</b>	<b>-11.280.568</b>

## Balance

	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	7	0	23.787.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>23.787.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>23.787.500</b>
Kortfristede tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		23.289.441	43.616
Andre tilgodehavender (kortfristede)	8	1.016.116	48.396
Likvide beholdninger		353.929	1.436.907
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>24.659.486</b>	<b>1.528.919</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.659.486</b>	<b>25.316.419</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	54.899.630	19.179.225
Overført resultat	10	-30.388.557	-71.463.976
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>24.511.073</b>	<b>-52.284.751</b>
Finanslån	11	0	67.162.822
Anden langfristet gæld	12	125.000	125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>125.000</b>	<b>67.287.822</b>
Finanslån	11	0	546.000
Bankgæld		0	2.197.311
Anden gæld	13	23.413	7.570.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.413</b>	<b>10.313.348</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>148.413</b>	<b>77.601.170</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>24.659.486</b>	<b>25.316.419</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Selskabets ejendom er i indeværende regnskabsår solgt og derved er lånene, rest blevet eftergivet.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Øvrige omkostninger	-19.834	5.528
	<u>-19.834</u>	<u>5.528</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-155.360	-152.313
Engelsk ejendomsadministrator	-31.461	-55.855
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-35.006	-30.886
Gruppelivsforsikring	-35.320	-32.216
Bestyrelsesansvarsforsikring	-5.683	-5.333
Rådgivningshonorar	-271.500	-252.000
Advokatbistand	-131.300	0
Diverse	-9.715	-2.034
	<u>-675.345</u>	<u>-530.637</u>
<b>4 Værdiregulering af investeringsejendom, netto</b>		
Teknisk valutakursregulering	0	1.905.600
Værdiregulering gæld	0	341.005
Værdiregulering af ejendom	0	-6.660.500
	<u>0</u>	<u>-4.413.895</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, banker	229	195
Renteindtægter, investorer	0	0
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12.	68.450	24.559
	<u>68.679</u>	<u>24.754</u>

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Rente 1. prioritet, Bristol & West, GBP	5.810.197	-2.858.324
Rente 2. prioritet, LMN, DKK	-135.230	-1.111.192
Renteudgift, ApS Beccles Komplementar	-9.273	-9.638
Bankrenter	0	-49.974
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-347.942	0
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12.	0	-3.754.378
Tabsført tilgodehavende	0	-251.559
Bankgebyrer	-1.452	-2.181
	<u><b>5.316.300</b></u>	<u><b>-8.037.246</b></u>
<b>7 Investeringsjendom</b>		
Købspris	69.024.640	69.024.640
Udbudsvederlag	4.263.744	4.263.744
Købermægler	710.624	710.624
Advokat og revisor	3.134.110	3.134.110
Øvrige købsomkostninger	125.270	125.270
<b>Kostpris 31.12</b>	<u><b>77.258.388</b></u>	<u><b>77.258.388</b></u>
Værdiregulering 01.01.	-53.470.888	-48.715.988
Årets værdiregulering/afgang	-23.787.500	-6.660.500
Teknisk valutakursregulering	0	1.905.600
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<u><b>-77.258.388</b></u>	<u><b>-53.470.888</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>23.787.500</b></u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		9,50%
<b>8 Andre tilgodehavender (kortfristede)</b>		
Deponeringskonti	988.022	0
Tilgode moms	28.094	48.396
	<u><b>1.016.116</b></u>	<u><b>48.396</b></u>

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>9 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	19.179.225	16.702.137
Opkrævet resthæftelse	35.296.412	0
Årets opkrævninger	423.993	2.477.088
<b>Kontant andel af stamkapitalen, ultimo</b>	<u><b>54.899.630</b></u>	<u><b>19.179.225</b></u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 549 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u><b>54.900.000</b></u>	
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-71.463.976	-60.183.408
Overført fra stamkapital	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	41.075.419	-11.280.568
	<u><b>-30.388.557</b></u>	<u><b>-71.463.976</b></u>
<b>11 Finanslån</b>		
Bristol & West, GBP 5.021.000 (GBP 5.046.000)	0	53.169.822
	<u><b>0</b></u>	<u><b>53.169.822</b></u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
	<u><b>0</b></u>	<u><b>53.169.822</b></u>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<u><b>0</b></u>	<u><b>47.774.817</b></u>
Nominel restgæld udgør	<u><b>0</b></u>	<u><b>47.774.817</b></u>

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
LMN, DKK 14.539.000	0	14.539.000
	<u>0</u>	<u>14.539.000</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	546.000
	<u>0</u>	<u>13.993.000</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	0	12.562.164
Nominel restgæld udgør	<u>0</u>	<u>14.539.000</u>
<b>I alt finanslån, kortfristet del</b>	<u>0</u>	<u>546.000</u>
<b>I alt finanslån, langfristet del</b>	<u>0</u>	<u>67.162.822</u>

### 12 Anden langfristet gæld

Lån stillet af ApS Beccles Komplementar, hvorfra det forrentes med 7,5% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil ApS Beccles Komplementar ophører som selskab.

### 13 Anden gæld

Skyldig revision	17.000	16.800
Forudbetalt husleje	0	584.088
Skyldig moms	0	119.295
Mellemregning med ApS Beccles Komplementar	5.685	7.037
Skyldige omkostninger	728	47.407
Skyldig rente og afdrag	0	6.795.410
	<u>23.413</u>	<u>7.570.037</u>



## Noter - fortsat

### 14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Ingen.

#### Kontraklige forpligtelser

Selskabet har den 1. januar 2010 indgået administrationsaftale med Difko Administration A/S. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel eller indtil ApS Beccles Komplementar måtte være endeligt opløst. Det årlige administrationsvederlag udgør DKK 155.360.