

K/S Beccles

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR nr. 29 18 21 40

Årsrapport 2016

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2017

Dirigent

Jens Tange Møllmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Beccles

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 18 21 40

Hjemstedskommune: Holstebro

12. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 2016.

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. marts 2017.

Som komplementar

ApS Beccles Komplementar

Bestyrelse

Martin Lose
formand

Jesper Schultz

Thomas Doering Slott

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Beccles

Konklusion

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 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Beccles for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Herning, den 24. marts 2017.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet henligger p.t. uden egentlig driftsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 181.653.

Egenkapitalen udgør DKK 24.329.420 pr. 31. december 2016.

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. Investeringsejendommen 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 markedsforholdene 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Lejeindtægter		0	1.258.382
Driftsomkostninger	1	0	-19.834
Bruttoresultat		0	1.238.548
Administrationsomkostninger	2	-141.428	-675.345
Resultat før afskrivninger og finansiering		-141.428	563.203
Finansielle indtægter	3	0	68.679
Finansielle omkostninger	4	-40.225	5.316.300
Gældseftergivelse		0	35.127.237
Årets resultat		-181.653	41.075.419
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-181.653	41.075.419
		-181.653	41.075.419

Balance

	Note	2016	2015
Aktiver			
Investeringsejendom	5	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Kortfristede tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		23.289.441	23.289.441
Andre tilgodehavender (kortfristede)	6	951.226	1.016.116
Likvide beholdninger		295.256	353.929
Omsætningsaktiver i alt		24.535.923	24.659.486
Aktiver i alt		24.535.923	24.659.486
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	7	54.899.630	54.899.630
Overført resultat	8	-30.570.210	-30.388.557
Egenkapital i alt		24.329.420	24.511.073
Anden langfristet gæld	9	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		125.000	125.000
Anden gæld	10	81.503	23.413
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		81.503	23.413
Gældsforpligtelser i alt		206.503	148.413
Passiver i alt		24.535.923	24.659.486
Pantsætninger og eventualforpligtelser	11		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Driftsomkostninger		
Øvrige omkostninger	0	-19.834
	<u>0</u>	<u>-19.834</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-99.042	-155.360
Engelsk ejendomsadministrator	0	-31.461
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-34.929	-35.006
Gruppelivsforsikring	0	-35.320
Bestyrelsesansvarsforsikring	-3.806	-5.683
Rådgivningshonorar	0	-271.500
Advokatbistand	0	-131.300
Diverse	-3.651	-9.715
	<u>-141.428</u>	<u>-675.345</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	0	229
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12.	0	68.450
	<u>0</u>	<u>68.679</u>

Noter - fortsat

	2016	2015
4 Finansielle omkostninger		
Rente 1. prioritet, Bristol & West, GBP	0	5.810.197
Rente 2. prioritet, LMN, DKK	0	-135.230
Renteudgift, ApS Beccles Komplementar	-9.560	-9.273
Bankrenter	-55	0
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-17.281	-347.942
Bankgebyrer	-13.329	-1.452
	-40.225	5.316.300
5 Investeringsejendom		
Købspris	0	69.024.640
Udbudsvederlag	0	4.263.744
Købermægler	0	710.624
Advokat og revisor	0	3.134.110
Øvrige købsomkostninger	0	125.270
Kostpris 31.12	0	77.258.388
Værdiregulering 01.01.	0	-53.470.888
Årets værdiregulering/afgang	0	-23.787.500
Teknisk valutakursregulering	0	0
Værdiregulering 31.12	0	-77.258.388
Regnskabsmæssig værdi 31.12	0	0
6 Andre tilgodehavender (kortfristede)		
Deponeringskonti	938.501	988.022
Tilgode moms	12.725	28.094
	951.226	1.016.116

Noter - fortsat

	2016	2015
7 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	54.899.630	19.179.225
Opkrævet resthæftelse	0	35.296.412
Årets opkrævninger	0	423.993
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	54.899.630	54.899.630
Den hertil svarende stamkapital udgør 549 kommanditistanparter a 100.000 kr.	54.900.000	
8 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-30.388.557	-71.463.976
Overført, jf. resultatdisponeringen	-181.653	41.075.419
	-30.570.210	-30.388.557
9 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.		
10 Anden gæld		
Skyldig revision	17.300	17.000
Mellemregning med ApS Beccles Komplementar	4.620	5.685
Skyldige omkostninger	59.583	728
	81.503	23.413

Noter - fortsat

11 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Doering Slott

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-371704967067

IP: 212.10.184.114

2017-04-30 11:08:58Z

NEM ID 

Thomas Doering Slott

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-371704967067

IP: 212.10.184.114

2017-04-30 11:08:58Z

NEM ID 

Jesper Schultz

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-376633756421

IP: 109.202.139.192

2017-05-01 08:25:16Z

NEM ID 

Jesper Schultz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-376633756421

IP: 109.202.139.192

2017-05-01 08:25:16Z

NEM ID 

Martin Lose

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-880493508915

IP: 109.236.179.200

2017-05-04 08:44:03Z

NEM ID 

Martin Lose

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-880493508915

IP: 109.236.179.200

2017-05-04 08:44:03Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-05-04 10:51:45Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2017-05-04 11:19:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GE3NL-VNEM3-04F50-BBN0K-UWKU-HDGE4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Tange Møllmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-762863257973

IP: 194.182.239.118

2017-05-04 11:55:03Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>