

K/S Bracknell

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29846448

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2016

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Bracknell.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

I bestyrelsen:

Jørgen Rudbeck Seeberg (formand)

Søren Haugaard Jacobsen

Jens Martin Bengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Bracknell

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bracknell for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 udført vores revision 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, 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

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 4. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bracknell c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29846448
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Bracknell Komplementar ApS
Bestyrelse	Jørgen Rudbeck Seeberg (formand) Søren Haugaard Jacobsen Jens Martin Bengaard
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Crowthorne Road, Bracknell, Berkshire RG12 7DN, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -240.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 542.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 302.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -2.105. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 3.090.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Finansieringsforhold

Med hensyn til særlige forhold vedrørende selskabets finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Bracknell for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.219.449	1.074.002
Driftsomkostninger	3	-63.170	-48.296
Nettoleje		1.156.279	1.025.706
Administrationsomkostninger	4	-180.737	-177.931
Resultat før finansielle poster m.v.		975.542	847.775
Finansielle indtægter	5	19.605	10.749
Finansielle omkostninger	6	-1.235.167	-1.163.059
Resultat før dagsværdiregulering		-240.020	-304.535
Værdireguleringer	7	542.401	-2.870.768
ÅRETS RESULTAT		302.381	-3.175.303
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		302.381	-3.175.303
		302.381	-3.175.303

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	17.478.370	16.051.178
Materielle anlægsaktiver i alt		17.478.370	16.051.178
ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.478.370	16.051.178
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	4.533
Tilgodehavender i alt		0	4.533
Likvide beholdninger	13	530.039	385.863
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		530.039	390.396
AKTIVER I ALT		18.008.409	16.441.574

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 12.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	8.910.039	8.130.039
Overført resultat	9	-11.015.250	-11.317.631
EGENKAPITAL I ALT		-2.105.211	-3.187.592
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	17.094.591	16.241.677
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	2.266.515	2.637.375
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.361.106	18.879.052
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	30.336	9.515
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	426.336	459.500
Anden gæld	12	295.842	281.099
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		752.514	750.114
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		20.113.620	19.629.166
PASSIVER I ALT		18.008.409	16.441.574
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

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 forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Finansieringsforhold

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank of Ireland har tidligere vurderet, at der er brud på LTV klausulen i låneaftalen.

I november 2012 er der indgået aftale med Bank of Ireland vedrørende bruddet på LTV-klausulen. Aftalen indebærer, at Bank of Ireland foretager "cash-sweep" på selskabets lejekonto i England med fradrag af allerede aftalte renteudgifter og med fradrag af K/S'ets UK-administrationsomkostninger.

Selskabet har ved indgåelse af aftalen opnået en fredning for LTV-problematikken i resten af lånets løbetid, eller til aftalen opsiges af en af parterne, mod at K/S'et accepterer en cash-sweep i samme periode. Aftalen om LTV-waiveren kan opsiges af begge parter med 6 måneders varsel. Selskabets ledelse vurderer at Bank of Ireland ikke vil opsige aftalen, og årsregnskabet aflægges som følge heraf, som going concern.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.201.611	1.057.901
Forsikring	17.838	16.101
	<u>1.219.449</u>	<u>1.074.002</u>
Lejeindtægter i alt		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Tamaris Ltd. Four Seasons Healthcare Group Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 118.869 p.a. Lejemålet løber indtil 2029.

	2015	2014
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	17.838	16.101
Ejendomsadministrationshonorar	35.958	32.195
Ejendomsinspektion	9.374	0
	<u>63.170</u>	<u>48.296</u>
Driftsomkostninger i alt		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	106.090	103.000
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.837	16.418
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	9.914	13.738
Diverse omkostninger	5.177	3.651
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	180.737	177.931
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	507	437
Kursgevinst, valuta	19.098	10.312
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	19.605	10.749
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.026.775	916.446
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	195.976	234.854
Renter, komplementarselskab	12.416	11.759
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.235.167	1.163.059
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	395.453	-2.896.046
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.031.739	1.004.569
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	127.625	39.933
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.012.416	-1.019.224
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	542.401	-2.870.768
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	25.706.903	25.706.903
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	25.706.903	25.706.903
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.990.891	1.990.891
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.655.725	-7.764.248
Årets regulering, afkastrelateret	395.453	-2.896.046
Årets regulering, kursrelateret	1.031.739	1.004.569
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.228.533	-9.655.725
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	17.478.370	16.051.178
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.728.495	1.686.934
	<u> </u>	<u> </u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,50%	6,50%
	<u> </u>	<u> </u>
Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør GBP 1 og lejeaftalen udløber i 3005.		
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 120, ultimo	12.000.000	12.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 81, primo	8.130.039	7.230.039
Ændring i året	780.000	900.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 89, ultimo	8.910.039	8.130.039
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	3.089.961	3.869.961
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	31	39
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.317.631	-8.142.328
Overført af årets resultat	302.381	-3.175.303
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-11.015.250	-11.317.631
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-2.105.211	-3.187.592
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	18.430.519	18.441.575
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.667.000	1.668.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.190.383	-3.169.674
Årets værdiregulering, renterelateret	-127.625	-39.933
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.012.416	1.019.224
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.305.592	-2.190.383
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	17.124.927	16.251.192
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.693.542	1.707.955
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.508.101	15.870.592
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	586.490	371.085
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	17.094.591	16.241.677
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	30.336	9.515
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	239.734	452.933
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.026.781	2.184.442
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	2.266.515	2.637.375
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	426.336	459.500
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Bracknell Komplementar ApS	177.972	168.553
Skyldige renter	80.370	75.671
Skyldige omkostninger	37.500	36.875
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	295.842	281.099
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Ireland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i konto i Bank of Ireland med indestående på t.dkk 332.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i Danske Bank med indestående på t.dkk 81.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse.