

K/S Bridlington

c/o Nectar Asset Management ApS

Philip Heymans Allé 3, 1. sal

2900 Hellerup

CVR-nr. 30 82 46 01

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Noter	13 - 16

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

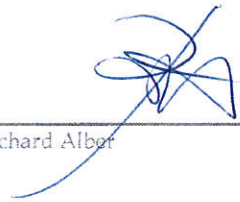
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 25. april 2016

Bestyrelse:

Claus Hjorth Madsen
formand



Richard Albot



Michael Høj Søndergaard

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Bridlington c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 30 82 46 01 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Claus Hjorth Madsen (formand) Richard Alber Michael Høj Søndergaard
Komplementar	Bridlington Komplementar ApS
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Limited LMN Finance Ltd. Royal Bank of Scotland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Bridlington

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bridlington for regnskabsåret 1. januar 2015 til 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.

Kolding, den 25. april 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende White Rose Lodge, Limekiln, Bridlington, East Yorkshire, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 som forventet. Årets resultat viser et underskud på -843 t.kr. og egenkapitalen udgør på balance-dagen -11.057 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes mindre tilfredsstillende.

For 2016 forventes driftsmæssigt et tilsvarende resultat.

Der henvises til beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis og nedenfor vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom og prioritetsgæld.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er fuldt udlejet til Countrywide Care Homes på uopsigelig lejekontrakt indtil 2037 med en årlig leje-indtægt på 208.500 GBP. Den næste lejeregulering finder sted i 2016, hvor lejen fastsættes baseret på lejerens driftstal. Lejen kan både justeres op og ned. Lejer er fuldt ansvarlig for omkostninger forbundet med vedligehold og forsikring af ejendommen.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettolejeindtægt på 208.500 GBP og en afkastfaktor på 8,10% p.a.

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.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt, idet lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2.572 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos West Bromwich på 3.237 mio. GBP samt et variabelt forrentet 2. prioritetslån hos LMN Finance Ltd på 4.158 mio. kr.

1. prioritetslånet har en fast rente på 6,15% p.a. med udløb i 2037. Gælden indregnes til amortiseret kostpris til statusdagens kurs i DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning (fortsat)

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

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

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 investerings-ejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Investerings ejendom

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

Investerings ejendomme 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 renoeringsarbejder, 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	2015	2014
Lejeindtægter		2.098.016	1.858.042
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-182.161</u>	<u>-223.981</u>
Resultat før finansielle poster		1.915.854	1.634.061
Finansielle indtægter		31.038	24.191
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.324.867</u>	<u>-4.159.486</u>
Driftsresultat		-2.377.975	-2.501.234
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.535.289	-8.381.353
ÅRETS RESULTAT		<u>-842.686</u>	<u>-10.882.587</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	4	26.008.859	24.473.570
Anlægsaktiver		<u>26.008.859</u>	<u>24.473.570</u>
Periodeafgrænsningsposter		17.109	47.308
Tilgodehavender		<u>17.109</u>	<u>47.308</u>
Likvide beholdninger	5	<u>527.874</u>	<u>314.219</u>
Omsætningsaktiver		<u>527.874</u>	<u>361.527</u>
AKTIVER I ALT		<u>26.553.842</u>	<u>24.835.097</u>
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		30.500.000	22.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-16.637.160	-9.061.160
Overført resultat		-24.920.046	-24.077.360
Egenkapital	6	<u>-11.057.206</u>	<u>-11.138.520</u>
Prioritetsgæld	7	36.145.695	35.183.803
Bridlington Komplementar ApS		156.060	144.500
Langfristede gældsforpligtelser		<u>36.301.755</u>	<u>35.328.303</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld		745.288	130.831
Forudbetalt investorindskud		23.100	0
Skyldige renter		499.733	482.662
Skyldige omkostninger	8	41.172	31.821
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.309.293</u>	<u>645.314</u>
Gældsforpligtelser		<u>37.611.043</u>	<u>35.973.617</u>
PASSIVER I ALT		<u>26.553.842</u>	<u>24.835.097</u>
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.

Finansieringsforhold

Selskabet har i 2011 indgået en 5-årig fredningsaftale med 1. prioritetslångiver vedrørende brud på LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen udløber pr. 14. oktober 2016. Der pågår forhandlinger med långiver omkring vilkårene for den fortsatte finansiering. Det er ledelsens vurdering, at der kan indgås en aftale med långiver, der vil sikre, at finansieringen kan bibeholdes på uændrede vilkår mod, at lejeindtægterne fortsat tilgår långiver direkte eller deponering af likvider hos långiver.

Fremtidsudsigter

For 2015 forventes der et negativt likviditetsbidrag fra driften, hvilket stiller krav om yderligere indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne, for at selskabet kan overholde sine forpligtelser over for selskabets långivere og kreditorer. Ledelsen forventer, at kommanditisterne kan indfri dette indbetalingskrav.

	2015	2014
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	41.040	80.078
Ejendomsadministration	59.788	33.406
Revisor, Danmark	23.750	23.125
Revisor, England	10.542	17.205
Opstilling af regnskab	0	14.375
Forsikringer	6.268	9.074
Gebyrer og øvrige omkostninger	40.774	46.719
	<u>182.161</u>	<u>223.981</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

Noter (fortsat)

	2015	2014
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	2.054.628	1.884.118
Prioritetsrenter, LMN Finance	279.824	319.930
Bridlington Komplementar ApS	11.560	10.237
Realiserede kurstab	2.644	1.885
Urealiseret kurstab, West Bromwich Commercial Limited	1.976.211	1.943.316
	<u>4.324.867</u>	<u>4.159.486</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	45.349.991	45.349.991
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>45.349.991</u>	<u>45.349.991</u>
Værdi- og kursregulering primo	-20.876.421	-12.495.068
Årets værdi- og kursregulering	1.535.289	-8.381.353
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-19.341.132</u>	<u>-20.876.421</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.008.859</u>	<u>24.473.570</u>

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

5. Likvide beholdninger

Royal Bank of Scotland	353.989	313.066
Ringkjøbing Landbobank	173.885	1.153
	<u>527.874</u>	<u>314.219</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	22.000.000	-9.061.160	-24.077.360	-11.138.520
Årets resultat	0	0	-842.686	-842.686
Kapitalforhøjelse	8.500.000	-8.500.000	0	0
Årets indskud	0	924.000	0	924.000
Saldo ultimo	<u>30.500.000</u>	<u>-16.637.160</u>	<u>-24.920.046</u>	<u>-11.057.206</u>

Noter (fortsat)

				<u>2015</u>	<u>2014</u>
7. Prioritetsgæld					
West Bromwich Commercial Limited				32.732.027	30.873.001
LMN Finance Ltd.				4.158.957	4.441.633
				<u>36.890.983</u>	<u>35.314.634</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>	
Som forfalder således:					
West Bromwich Commercial Limited	126.375	505.500	32.100.152	32.732.027	
LMN Finance Ltd.	613.913	2.355.610	1.184.433	4.158.957	
	<u>745.288</u>	<u>2.861.110</u>	<u>33.284.585</u>	<u>36.890.983</u>	
				<u>2015</u>	<u>2014</u>
8. Skyldige omkostninger					
Revisor, Danmark				23.750	23.125
Revisor, UK				0	8.696
Andre skyldige omkostninger				17.422	0
				<u>41.172</u>	<u>31.821</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom, pant i deponeringskonto samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

10. Nærtstående parter

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