procuragroup

K/S Bridgend

CVR-nr. 26 88 37 41

Årsregnskab 2013

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/4 2014

Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 26. marts 2014

Henrik Skov
Formand

Frank Eriksen

Jeppe Østerby Thomsen

procuragroup

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2013	12
Balance pr. 31.12.2013	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab
K/S Bridgend
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8A, 2
2300 København S
CVR-nr. 26 88 37 41
Hjemstedskommune København

Bestyrelse
Henrik Skov (formand)
Frank Eriksen
Jeppe Østerby Thomsen

Komplementar
Bridgend Komplementar ApS
CVR-nr. 26 86 58 75

Revision
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

procuragroup

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Bridgend.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Bridgend

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bridgend for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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 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, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 2.265.219. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 1 under "Finansieringsforhold" og "Forventninger til fremtiden", hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets finansiering og likviditetsmæssige stilling bibeholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at finansiering kan bibeholdes, samt at selskabets likviditetsmæssige stilling forbedres, primært ved indbetalinger fra kommanditisterne. På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Udtalelse om ledelseberetningen

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 26. marts 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 32-34 Adara Street, Bridgend, CF31 1EJ, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 30.06.2003.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2013 blev driftsmæssig som forventet for K/S Bridgend. Årets resultat udviser et underskud på kr. -929.675.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld en gevinst på kr. 25.025.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2013 udgør kr. -4.385.747. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt del af stamkapitalen på kr. 10.561.075.

Værdiansættelse af ejendommene

Ejendommen er udlejet til Poundland Ltd på uopsigelige lejekontrakter gældende til den 14.06.2019.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.265.219 omregnet til DKK pr. 31.12.2013.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 120.000 svarende til en afkastfaktor på 5,3 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt, at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2013 betalt huslejen rettidigt.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.754.441, 439.470 og 71.196.

Prioritetslånene i GBP har en fast rente på hhv. 7,07 %, 6,62 % og 7,00 % p.a. med udløb i 2026. Lånene kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånene til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånene er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånene omregnet til DKK.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2026.

Valutakursrisiko på investeringsejendommene er reduceret, idet ejendommene delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Markedsværdien beregnes af ekstern vurderingsmand på baggrund af den aktuelle huslejeindtægt.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

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. Periodeafgræsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

procuragroup

Resultatopgørelse 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Lejeindtægter		**1.070.620**	**1.141.407**
Driftsomkostninger		(221.126)	(244.017)
Driftresultat før finansielle poster		**849.494**	**897.390**
Finansielle indtægter		6.327	22.774
Finansielle omkostninger		(1.810.521)	(1.729.681)
Resultat før værdireguleringer		**(954.700)**	**(809.517)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	(481.359)	525.531
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	506.384	(580.385)
Årets resultat		**(929.675)**	**(864.371)**

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2013
Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendom	3	20.204.621	20.685.980
Materielle anlægsaktiver		**20.204.621**	**20.685.980**
Anlægsaktiver i alt		**20.204.621**	**20.685.980**
Tilgodehavende investorindskud		85.906	110.912
Andre tilgodehavender		7.229	9.847
Periodeafgrænsningsposter		5.257	35.245
Tilgodehavender		**98.392**	**156.004**
Likvide beholdninger		**4.379**	**137.297**
Omsætningsaktiver i alt		**102.771**	**293.301**
Aktiver i alt		**20.307.392**	**20.979.281**

Balance pr. 31.12.2013
Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Stamkapital		17.200.000	15.300.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.561.075)	(9.671.074)
Overført over-/underskud		(11.024.672)	(10.094.998)
Egenkapital	4	**(4.385.747)**	**(4.466.072)**
Prioritetsgæld	5	19.752.732	20.304.359
Langfristede gældsforpligtelser		**19.752.732**	**20.304.359**
Kortfristet del af langfristet gæld	5	450.895	477.859
Bankgæld		3.164.316	3.222.847
Anden gæld		1.075.650	1.184.797
Periodeafgrænsningsposter		249.546	255.491
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.940.407**	**5.140.994**
Gældsforpligtelser		**24.693.139**	**25.445.353**
Passiver i alt		**20.307.392**	**20.979.281**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet 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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Finansieringsforhold

Selskabet forhandler med långiver Newcastle Building Society omkring fastholdelse af låneforholdet. Långiver har midlertidigt hævet renten, mens forhandlingerne pågår, og stiller krav om, at selskabet overfører likviditet til långiver, samt at den kommende lejestigning falder på plads og benyttes til betaling af ydelsen på lånene. Ledelsen arbejder på, at der findes en ordning med långiver, der sikrer, at projektet kan føres videre.

Forventninger til fremtiden

For 2014 ventes et negativt likvidtetsbidrag fra driften. Dette stiller krav om yderligere indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne i 2014 for at kunne overholde sine forpligtigelser overfor kommanditselskabets kreditorer og långivere. Selskabets ledelse forventer, at finansiering i dansk pengeinstitut på 3,164 mio kr. kan bibeholdes eller, at kommanditisterne kan indbetale et tilsvarende beløb.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri ovenstående indbetalingskrav.

	2013 kr.	2012 kr.
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendomme	(481.359)	525.531
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	506.384	(580.385)
	25.025	**(54.854)**

	2013 kr.
3 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2013	28.215.925
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2013	**28.215.925**
Værdiregulering 01.01.2013	(7.529.945)
Valutakursregulering	(481.359)
Værdiregulering 31.12.2013	**(8.011.304)**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	**20.204.621**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012	20.685.980

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgøre kr. 28.215.925.

Noter

4 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over-/underskud kr.	I alt kr
Egenkapital 01.01.2013	15.300.000	(9.671.074)	(10.094.998)	(4.466.072)
Kapitalforhøjelse	1.900.000	(1.900.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(929.674)	(929.674)
Årets indskud	0	1.009.999	0	1.009.999
Egenkapital 31.12.2013	**17.200.000**	**(10.561.075)**	**(11.024.672)**	**(4.385.747)**

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 7.200 anparter á kr. 2.389.

	2013 kr.	2012 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	**1.467**	**1.343**

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr	Dags-værdi kr.
Forfald 0-1 år	50.552	0	891,95	450.895	450.895
Forfald 1-5 år	236.300	0	891,95	2.107.678	2.107.678
Forfald efter 5 år	1.978.256	0	891,95	17.645.054	17.645.054
Langfristet gæld 31.12.2013	**2.265.108**	**0**		**20.203.627**	**20.203.627**
Langfristet gæld 31.12.2012	2.275.758	0		20.782.218	20.782.218

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	2013 kr.	2012 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	20.204.621	20.685.980
Nominel restgæld på lån	23.367.943	24.005.065

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2013.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen