

K/S Bridgend
CVR-nr. 26 88 37 41

Årsregnskab 2012

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24/4 2013

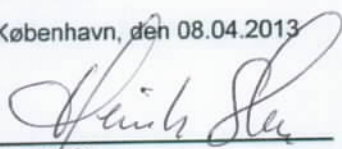


Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 08.04.2013



Henrik Skov
Formand

Frank Eriksen

Jeppe Østerby Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2012	12
Balance pr. 31.12.2012	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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 forventninger til fremtiden, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets likviditetsmæssige stilling bibeholdes, primært ved opkrævning af ekstraordinære indbetalinger fra kommanditisterne. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at disse indbetalinger vil ske og dermed bevirke, at selskabets likviditetsmæssige stilling forbedres. Ledelsen har derfor 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 08.04.2013

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

2012 blev driftsmæssig som forventet for K/S Bridgend. Årets resultat udviser et underskud på kr. -864.371.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld et tab på kr. -54.854.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2012 udgør kr. -4.466.072. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt del af stamkapitalen på kr. 9.671.074.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Poundland Ltd på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 14.06.2019.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.265.219 omregnet til DKK pr. 31.12.2012.

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 2012 betalt huslejen rettidigt.

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

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån i GBP på 1.743.804, 460.855 og 71.099.

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 investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen 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.

Fremtidige forventninger

For 2013 ventes et negativt likvidtetsbidrag fra driften. Dette stiller krav om yderligere indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne i 2013 for at kunne overholde sine forpligtigelser overfor kommanditselskabets kreditorer og långivere. Selskabets ledelse forventer, at finansiering i dansk pengeinstitut på 3,223 mio kr. kan bibeholdes eller, at kommanditisterne kan indbetale et tilsvarende beløb.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri ovenstående indbetalingskrav.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Periodeafgrænsningsposter 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.

Resultatopgørelse 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Lejeindtægter		1.141.407	1.081.407
Driftsomkostninger		(244.017)	(236.484)
Driftresultat før finansielle poster		897.390	844.923
Finansielle indtægter		22.774	73.688
Finansielle omkostninger		(1.729.681)	(1.467.318)
Resultat før værdireguleringer		(809.517)	(548.707)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	525.531	530.288
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(580.385)	(609.242)
Årets resultat		(864.371)	(627.661)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2012
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendom	3	20.685.980	20.160.449
Materielle anlægsaktiver		20.685.980	20.160.449
 Anlægsaktiver i alt		 20.685.980	 20.160.449
Tilgodehavende investorindskud		110.912	245.955
Andre tilgodehavender		38.739	88.655
Periodeafgrænsningsposter		6.353	0
Tilgodehavender		156.004	334.610
 Likvide beholdninger		 137.297	 439.261
 Omsætningsaktiver i alt		 293.301	 773.871
 Aktiver i alt		 20.979.281	 20.934.320

Balance pr. 31.12.2012
Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital		15.300.000	14.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.671.074)	(9.311.074)
Overført over-/underskud		(10.094.998)	(9.230.627)
Egenkapital	4	(4.466.072)	(4.541.701)
Prioritetsgæld	5	20.304.359	20.618.352
Langfristede gældsforpligtelser		20.304.359	20.618.352
Kortfristet del af langfristet gæld	5	477.859	282.344
Bankgæld		3.222.847	3.509.467
Anden gæld		1.184.797	816.658
Periodeafgrænsningsposter		255.491	249.200
Kortfristede gældsforpligtelser		5.140.994	4.857.669
Gældsforpligtelser		25.445.353	25.476.021
Passiver i alt		20.979.281	20.934.320
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 ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Forventninger til fremtiden

For 2013 ventes et negativt likvidtetsbidrag fra driften. Dette stiller krav om yderligere indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne i 2013 for at kunne overholde sine forpligtigelser overfor kommanditselskabets kreditorer og långivere. Selskabets ledelse forventer, at finansiering i dansk pengeinstitut på 3,223 mio kr. kan bibeholdes eller, at kommanditisterne kan indbetale et tilsvarende beløb.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri ovenstående indbetalingskrav.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

	2012 kr.	2011 kr.
	525.531	530.288
	(580.385)	(609.242)
	<u>(54.854)</u>	<u>(78.954)</u>

Noter

3 Investeringsjendom

	2012 kr.
Kostpris 01.01.2012	28.215.925
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2012	28.215.925
Værdiregulering 01.01.2012	(8.055.476)
Valutakursregulering	525.531
Værdiregulering 31.12.2012	(7.529.945)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012	20.685.980
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	20.160.449

Investeringsjendom 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. 31.12.2012 udgøre kr. 28.215.925.

Noter

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført over- /underskud kr.</u>	<u>I alt kr</u>
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2012	14.000.000	(9.311.074)	(9.230.627)	(4.541.701)
Kapitalforhøjelse	1.300.000	(1.300.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(864.371)	(864.371)
Årets indskud	0	940.000	0	940.000
Egenkapital 31.12.2012	15.300.000	(9.671.074)	(10.094.998)	(4.466.072)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 7.200 anparter á kr. 2.125.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>1.343</u>	<u>1.293</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>	<u>Dags- værdi kr.</u>
Forfald 0-1 år	52.328	0	913,20	477.859	477.859
Forfald 1-5 år	202.449	0	913,20	1.848.761	1.848.761
Forfald efter 5 år	2.020.981	0	913,20	18.455.598	18.455.598
Langfristet gæld 31.12.2012	2.275.758	0		20.782.218	20.782.218
 Langfristet gæld 31.12.2011	<u>2.355.031</u>	<u>0</u>		<u>20.959.776</u>	<u>20.959.776</u>

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.

	2012 kr.	2011 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	20.685.980	20.160.449
Nominel restgæld på lån	24.005.065	24.469.243

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2012.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen