K/S Bridgend

c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 26 88 37 41

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

_____
Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 27. juni 2016

Henrik Skov Formand	Frank Eriksen	Jeppe Østerby Thomsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Bridgend
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
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
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet har selskabet ikke den fornødne likviditet til at servicere selskabets gældsforpligtelser, hvormed der er stor usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi har ikke modtaget dokumentation for, at selskabet er i stand til at indgå aftaler omkring afvikling eller indfrielse af selskabets gældsforpligtelser. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.01.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 27. juni 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jan Greve
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

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Bridgend. Årets resultat udviser et underskud på kr. -922.934.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -567.595.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -9.835.508. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 12.035.389.

Selskabets aktivitet er underskudsgivende og selskabet generer ikke den fornødne likviditet til at kunne finansiere selskabets gældsforpligtigelser.

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 1.300.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 120.000 og en afkastfaktor på 8,73 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.763.363, 438.545 og 64.099.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 7,07 % p.a. med udløb i 2026. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling
Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 1.

Usædvanlige forhold
Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici
Ejendommen er finansieret med et 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakur-sregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendomme 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		**1.262.622**	**1.215.414**
Driftsomkostninger		(258.356)	(193.412)
Driftresultat før finansielle poster		**1.004.266**	**1.022.002**
Finansielle indtægter	2	70.688	50.823
Finansielle omkostninger	3	(2.773.858)	(2.857.483)
Resultat før værdireguleringer		**(1.698.904)**	**(1.784.658)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	775.970	(7.835.121)
Årets resultat		**(922.934)**	**(9.619.779)**

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	13.145.470	12.369.500
Materielle anlægsaktiver		**13.145.470**	**12.369.500**
Anlægsaktiver i alt		**13.145.470**	**12.369.500**
Tilgodehavende investorindskud		568.322	620.412
Andre tilgodehavender		9.212	11.196
Periodeafgrænsningsposter		6.268	21.445
Tilgodehavender		**583.802**	**653.053**
Likvide beholdninger		**272.941**	**37.833**
Omsætningsaktiver i alt		**856.743**	**690.886**
Aktiver i alt		**14.002.213**	**13.060.386**

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		23.241.840	22.241.840
Ikke indbetalt del af stamkapital		(12.035.389)	(11.755.388)
Overført over-/underskud		(21.041.959)	(20.119.025)
Egenkapital	6	**(9.835.508)**	**(9.632.573)**
Prioritetsgæld	7	22.389.303	20.711.453
Langfristede gældsforpligtelser		**22.389.303**	**20.711.453**
Kortfristet del af langfristet gæld	7	524.342	561.842
Bankgæld		0	441.369
Anden gæld		640.943	712.089
Periodeafgrænsningsposter		283.133	266.206
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.448.418**	**1.981.506**
Gældsforpligtelser		**23.837.721**	**22.692.959**
Passiver i alt		**14.002.213**	**13.060.386**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

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. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

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.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	**8,23%**	**8,73%**	**9,23%**
Værdi af ejendom i GBP	1.378.990	1.300.000	1.229.569
Værdi af ejendom i DKK	13.944.212	13.145.470	12.433.276
Egenkapital i DKK	(9.036.766)	(9.835.508)	(10.547.702)

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 8,73 pct. og fastlægges årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype samt ledelsens hensigter med ejendommen mv.

Ledelsen har fastsat ejendommens dagsværdi til 13.145 t.kr. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra tidligere foretaget vurdering reguleret for markedstendenser. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien. Der henvises til følsomhedsanalysen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Usikkerhed om going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabets aktivitet underskudsgivende og selskabet generer ikke den fornødne likviditet til at kunne finansiere selskabets gældsforpligtelser. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiver og arbejder sideløbende på et salg af ejendommen. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift, at der opnås nye aftaler for selskabets finansiering eller et salg af ejendommen sker til vilkår, der vil kunne accepteres af selskabets långivere. Ledelsen bedømmer, at det vil være muligt at opnå nye aftaler for selskabets finansiering eller at salg af ejendommen sker til vilkår, de vil kunne accepteres af selskabets långivere og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	67.924	41.960
Realiseret valutakursgevinst	2.764	8.863
	70.688	**50.823**
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.430.293)	(1.533.541)
Realiseret valutakurstab	0	(12.698)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.343.565)	(1.311.244)
	(2.773.858)	**(2.857.483)**
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	775.970	1.348.938
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(9.184.059)
	775.970	**(7.835.121)**

	2015 kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2015	28.215.925
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2015	**28.215.925**
Værdiregulering 01.01.2015	(15.846.425)
Valutakursregulering	775.970
Værdiregulering 31.12.2015	**(15.070.455)**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	**13.145.470**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	12.369.500

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. 31.12.2015 udgøre 28.216 t.kr.

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

Noter

6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over-/underskud kr.	I alt kr
Egenkapital 01.01.2015	22.241.840	(11.755.388)	(20.119.025)	(9.632.573)
Kapitalforhøjelse	1.000.000	(1.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(922.934)	(922.934)
Årets indskud	0	719.999	0	719.999
Egenkapital 31.12.2015	**23.241.840**	**(12.035.389)**	**(21.041.959)**	**(9.835.508)**

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 6.171 anparter á kr. 3.766.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	**1.950**	**1.905**

Stamkapital

Bevægelser i stamkapitalen	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	22.241.840	17.200.000	15.300.000	14.000.000	14.000.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	7.500.000	1.900.000	1.300.000	0
Kapitalnedsættelse	0	(2.458.160)	0	0	0
Stamkapital ultimo	**23.241.840**	**22.241.840**	**17.200.000**	**15.300.000**	**14.000.000**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	51.854	0	1.011,19	524.342
Forfald 1-5 år	337.132	0	1.011,19	3.409.044
Forfald efter 5 år	1.877.022	0	1.011,19	18.980.259
Langfristet gæld 31.12.2015	**2.266.008**	**0**		**22.913.645**
Langfristet gæld 31.12.2014	2.235.764	0		21.273.295

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	**13.145.470**	**12.369.500**

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen