

K/S Pontypridd

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28703147

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. 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 aflagt årsrapport for 2015 for K/S Pontypridd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 26. maj 2016

I bestyrelsen:

Christian Kjærulf Bokkenheuser (formand)

Laszlo Hans Lars Pörneki

Carl Kristen Buhl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Pontypridd

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pontypridd 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Vi henviser til note 12 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets ejendom er blevet solgt og at salgssummen ikke dækker gælden til 1. prioritetslångiver.

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 26. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Pontypridd Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28703147
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Pontypridd Komplementar
Bestyrelse	Christian Kjærulf Bokkenheuser (formand) Laszlo Hans Lars Pörneki Carl Kristen Buhl
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Upper Boat Trading Estate, Rhonda Cynon Taff, CF37 5BP Pontypridd, England. Ejendommen er solgt d. 3. december 2015.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -7.008.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 7.615.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 14.623.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -34.010.

Leje- og finansieringsforhold

Tidligere lejer gik i betalingsstandsning ("Administration") i maj 2011.

Siden tidligere lejers betalingsstandsning har kommanditselskabets administrator arbejdet på at finde en løsning vedrørende genudlejning og istandsættelse af ejendommen.

Der blev indgået lejeaftale med Dunelm til en leje, der overstiger den aftalte leje med den tidligere lejer, Focus. Lejeaftalen er på en 15-årig lease og ca. 2½ års lejefrihed. Ejendommen blevet istandsat i 2015 for t.gbp 1.330.

Ejendommen blev taget i receivership i 2014 som følge af, at 1. prioritetsgælden ikke har været serviceret siden betalingsstandsningen i 2011. Receiveren har solgt ejendommen ultimo 2015, og salgsværdien dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

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 Pontypridd for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer i indregning og måling for:

- Prioritetsgæld, der er sikret i ejendommen, bliver nu indregnet til amortiseret kostpris, tidligere blev denne indregnet til dagsværdi.
- Ændringen i regnskabspraksis er foretaget for at opnå et mere retvisende billede af selskabets gældsforpligtelser. Selskabets forpligtelser pr. 31. december 2015 er som følge af regnskabspraksisændringen forøget med anslået 34,2 mio. kr. mens egenkapitalen er reduceret tilsvarende. Årets resultat for 2015 er tilsvarende negativt påvirket med 34,2 mio. kr. Aktiverne er upåvirket af ændringen.

Årsrapporten er herudover 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. december 2014).

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**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.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til amortiseret kostpris.

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>
Nettodriftsindtjening, ejendom		206.202	151.632
Driftsresultat i alt		206.202	151.632
Administrationsomkostninger	1	-4.727.451	-489.151
Resultat før finansielle poster m.v.		-4.521.249	-337.519
Finansielle indtægter	2	39.364	0
Finansielle omkostninger	3	-2.525.999	-2.997.020
Resultat før dagsværdiregulering		-7.007.884	-3.334.539
Værdireguleringer	4	-7.615.303	-16.997.581
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.623.187</u>	<u>-20.332.120</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		-14.623.187	-20.332.120
		<u>-14.623.187</u>	<u>-20.332.120</u>

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	5	<u>0</u>	<u>20.345.210</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>20.345.210</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>20.345.210</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	6	0	165.582
Andre tilgodehavender	7	<u>29.228</u>	<u>38.217</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.228</u>	<u>203.799</u>
Likvide beholdninger		<u>396.216</u>	<u>2.070.659</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>425.444</u>	<u>2.274.458</u>
AKTIVER I ALT		<u>425.444</u>	<u>22.619.668</u>

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

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	20.094.779	16.847.493
Overført resultat	8	-54.104.714	-39.156.799
EGENKAPITAL I ALT		-34.009.935	-22.309.306
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	9	25.408.794	32.092.661
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	10	0	4.349.292
Anden gæld	11	9.026.585	8.487.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		34.435.379	44.928.974
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		34.435.379	44.928.974
PASSIVER I ALT		425.444	22.619.668
Leje- og finansieringsforhold	12		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	208.745	203.653
Ejendomsadministrationshonorar	17.866	63.425
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.626	13.576
Advokatomkostninger	4.255	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	37.800	42.000
Konsulent, restrukturerings	0	133.797
Omkostninger, salg af ejendom	4.416.105	0
Diverse omkostninger	2.835	7.451
Administrationsomkostninger i alt	4.727.451	489.151
2 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	39.362	0
Finansielle indtægter i alt	39.364	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.445.971	2.466.350
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	80.028	176.211
Renter, kreditinstitutter	0	3.686
Renter, komplementarselskab	0	11.636
Kurstab, valuta	0	339.137
Finansielle omkostninger i alt	2.525.999	2.997.020
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	-6.172.908	-16.245.964
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	1.425.869	1.273.313
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.868.264	-2.024.930
Værdireguleringer i alt	-7.615.303	-16.997.581

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	45.715.964	45.715.964
Købsomkostninger	4.433.029	4.433.029
Tilgang i året	11.629.808	0
Årets afgang	-61.778.801	0
Anskaffelsessum i alt	0	50.148.993
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	4.509.639
Regulering til dagsværdi, primo	-29.803.783	-14.831.132
Årets regulering, afkastrelateret	-6.172.908	-16.245.964
Årets regulering, kursrelateret	1.425.869	1.273.313
Årets afgang	34.550.822	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-29.803.783
Dagsværdi, ultimo	0	20.345.210
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	2.138.225
6 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	16.847.493	15.287.493
Forhøjelse af kontant stamkapital	3.247.286	1.560.000
Indbetalt, ultimo	-19.166.021	-16.077.881
Hensættelser til imødegåelser af tab	-928.758	-604.030
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	165.582

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	26.093	25.456
Tilgodehavende moms, UK	3.135	12.761
Andre tilgodehavender i alt	29.228	38.217
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
370 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	37.000.000	37.000.000
370 kommanditanparter á kr. 45.534, primo	16.847.493	15.287.493
Ændring i året	3.247.286	1.560.000
370 kommanditanparter á kr. 54.310, ultimo	20.094.779	16.847.493
Resthæftelse i alt, før egne anparter anparter	16.905.221	20.152.507
Resthæftelse, egne anparter anparter	1.690.522	2.015.251
Resthæftelse i alt, efter egne anparter anparter	15.214.699	18.137.256
Pr. anpart	45.690	54.466
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-39.156.799	-18.668.679
Overført af årets resultat	-14.623.187	-20.332.120
Hensat til tab, investorindskud	-324.728	-156.000
Overført resultat, ultimo	-54.104.714	-39.156.799
Egenkapital i alt	-34.009.935	-22.309.306

Kommanditselskabet ejer 37 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
9 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	27.906.722	37.458.853
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.512.762	3.372.849
Værdiregulering, primo	-5.366.192	-7.391.122
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.868.264	2.024.930
Værdiregulering, ultimo	-2.497.928	-5.366.192
Dagsværdi, ultimo	25.408.794	32.092.661
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.512.762	3.372.849
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	25.408.794	32.092.661
10 Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	4.349.292

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Pontypridd Komplementar	163.823	166.795
Skyldige renter, UK	8.822.954	8.045.040
Skyldige renter, DK	0	36.566
Skyldige omkostninger	39.808	238.620
Anden gæld i alt	9.026.585	8.487.021

12 Leje- og finansieringsforhold

Tidligere lejer gik i betalingsstandsning ("Administration") i maj 2011.

Siden tidligere lejers betalingsstandsning har kommanditselskabets administrator arbejdet på at finde en løsning vedrørende genudlejning og istandsættelse af ejendommen.

Der blev indgået lejeaftale med Dunelm til en leje, der overstiger den aftalte leje med den tidligere lejer, Focus. Lejeaftalen er på en 15-årig lease og ca. 2½ års lejefrihed. Ejendommen blevet istandsat i 2015 for t.gbp 1.330.

Ejendommen blev taget i receivership i 2014 som følge af, at 1. prioritetsgælden ikke har været serviceret siden betalingsstandsningen i 2011. Receiveren har solgt ejendommen ultimo 2015, og salgsværdien dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt