

K/S Pontypridd

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28 70 31 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 5. februar 2014

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

Supplerende oplysninger

Uden at modificere vores vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering som følge af lejers misligholdelse af lejekontrakten og selskabets deraf følgende misligholdelse af låneaftaler, og at der dermed er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 13, hvori ledelsen redegør for usikkerheden. Ledelsen bedømmer, at aftale med ny lejer og nye långivere vil blive indgået som forventet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 5. februar 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Pontypridd Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 70 31 47 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Upper Boat Trading Estate, Rhonda Cynon Taff, CF37 5BP Pontypridd, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.744.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.939.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 805.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk -3.381.

Leje- og finansieringsforhold

Lejeren gik i betalingsstandsning ("Administration") i maj 2011.

Siden lejers betalingsstandsning har kommanditselskabets administrator arbejdet på at finde en løsning vedrørende genudlejning.

Der er indgået en såkaldt "Heads of Terms", hvilket er en ikke bindende aftale om udlejning af ejendommen til Dunelm til en leje, der overstiger den aftalte leje med Focus. Planning (anvendelse af ejendommen) er i efteråret 2013 ændret, således Dunelm kan indtræde som lejer. Der udestår afklaring om adgangsforhold.

Omkostninger til istandsættelse af ejendommen samt omkostninger til genudlejningen udgør betydelige beløb, og der foreligger betingede tilsagn fra långiverne om tillægsfinansiering og ændring af den eksisterende finansiering.

Ledelsen forventer, at den nye lejeaftale, tillæg til låneaftalerne, entreprisekontrakter m.v. endeligt indgås i løbet af 2014.

Indtil der foreligger endelige aftaler, kan kommanditselskabets lån kræves indfriet med kort varsel.

Going concern

Som anført ovenfor, bakker långiverne op om kommanditselskabet, men så længe der ikke er indgået endelige aftaler om genudlejning, og der ikke er indgået endelige aftaler med långiverne om eventuelle nødvendige ændringer af finansieringen, vil der være usikkerhed om kommanditselskabets fremtidige drift.

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Ejendommen er optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetsgæld inkl. skyldige renter på 1. prioritetsgæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

1. prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Nettodriftsindtjening, ejendom		-210.076	-858.681
Driftsresultat i alt		-210.076	-858.681
Administrationsomkostninger	1	-412.042	-246.825
Resultat før finansielle poster m.v.		-622.118	-1.105.506
Finansielle indtægter	2	77.541	3.884
Finansielle omkostninger	3	-2.199.624	-2.313.931
Resultat før dagsværdiregulering		-2.744.201	-3.415.553
Værdireguleringer	4	1.939.415	2.117.998
ÅRETS RESULTAT		-804.786	-1.297.555
Resultatdisponering			
Overført resultat		-804.786	-1.297.555
		-804.786	-1.297.555

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	5	<u>35.317.861</u>	<u>34.096.770</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>35.317.861</u>	<u>34.096.770</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>35.317.861</u>	<u>34.096.770</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anparter	6	138.082	91.329
Andre tilgodehavender	7	<u>34.241</u>	<u>113.640</u>
Tilgodehavender i alt		<u>172.323</u>	<u>204.969</u>
Likvide beholdninger		<u>1.663.692</u>	<u>1.270.139</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.836.015</u>	<u>1.475.108</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.153.876</u>	<u>35.571.878</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	15.287.493	14.037.497
Overført resultat	8	-18.668.679	-17.722.113
EGENKAPITAL I ALT		-3.381.186	-3.684.616
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	9	0	0
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	9	30.151.026	30.869.350
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	10	4.562.949	4.761.793
Anden gæld	11	5.821.087	3.625.351
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.535.062	39.256.494
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		40.535.062	39.256.494
PASSIVER I ALT		37.153.876	35.571.878
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Finansiering og Going concern	13		

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	198.686	193.840
Ejendomsadministrationshonorar	58.807	59.975
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	4.000	0
Revisor, UK	12.074	12.555
Advokatomkostninger	67.485	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Gruppelivsforsikring	42.000	-52.830
Diverse omkostninger	3.778	7.490
Administrationsomkostninger i alt	412.042	246.825
2 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	341	0
Kursgevinst, valuta	77.200	3.884
Finansielle indtægter i alt	77.541	3.884
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.014.517	2.117.549
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	174.082	185.614
Renter, kreditinstitutter	1	324
Renter, komplementarselskab	11.024	10.444
Finansielle omkostninger i alt	2.199.624	2.313.931
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	2.062.511	2.036.005
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	-841.420	866.234
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	718.324	-784.241
Værdireguleringer i alt	1.939.415	2.117.998

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	45.715.964	45.715.964
Købsomkostninger	4.433.029	4.433.029
	<u>50.148.993</u>	<u>50.148.993</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.509.639	4.509.639
Regulering til dagsværdi, primo	-16.052.223	-18.954.462
Årets regulering, afkastrelateret	2.062.511	2.036.005
Årets regulering, kursrelateret	-841.420	866.234
	<u>-14.831.132</u>	<u>-16.052.223</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	35.317.861	34.096.770
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.959.623	3.733.768
6 Tilgodehavender, solgte anparter		
Stamkapital, kontant andel	14.037.497	12.725.000
Forhøjelse af kontant stamkapital	1.249.996	1.312.497
Indbetalt, ultimo	-14.701.381	-13.639.918
Hensættelser til imødegåelser af tab	-448.030	-306.250
	<u>138.082</u>	<u>91.329</u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	138.082	91.329

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 138 vedrører t.dkk 88 raten pr. 31. december 2013, som først forfaldt primo 2014. Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende beløb på t.dkk. 10 samt t.dkk 39 på tidligere rater, i alt t.dkk 49 fra én kommanditist.

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

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.836	24.543
Tilgodehavende moms, UK	8.405	89.097
Andre tilgodehavender i alt	34.241	113.640
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
370 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	37.000.000	37.000.000
370 kommanditanparter á kr. 37.939, primo	14.037.497	12.725.000
Ændring i året	1.249.996	1.312.497
370 kommanditanparter á kr. 41.318, ultimo	15.287.493	14.037.497
Resthæftelse i alt, før egne anparter anparter	21.712.507	22.962.503
Resthæftelse, egne anparter anparter	2.171.251	2.296.250
Resthæftelse i alt, efter egne anparter anparter	19.541.256	20.666.253
Pr. anpart	58.682	62.061
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-17.722.113	-16.118.308
Overført af årets resultat	-804.786	-1.297.555
Hensat til tab, investorindskud	-141.780	-306.250
Overført resultat, ultimo	-18.668.679	-17.722.113
Egenkapital i alt	-3.381.186	-3.684.616

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

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
9 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	37.542.148	37.542.148
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.380.349	3.380.349
Værdiregulering, primo	-6.672.798	-7.457.039
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-718.324	784.241
Værdiregulering, ultimo	-7.391.122	-6.672.798
Dagsværdi, ultimo	30.151.026	30.869.350
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.380.349	3.380.349
<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	30.151.026	30.869.350
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	4.562.949	4.946.852

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Pontypridd Komplementar	158.016	149.703
Skyldige renter, UK	5.166.836	3.227.421
Skyldige renter, DK	37.896	36.685
Skyldige omkostninger	458.339	211.542
Anden gæld i alt	5.821.087	3.625.351

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Ireland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Den Jyske Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i gruppelivsforsikringer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

13 Finansiering og Going concern

Ledelsen forventer at indgå en eller flere lejeaftaler for ejendommen i løbet af 2014. Indtil der foreligger endelige aftaler, kan kommanditselskabets lån kræves indfriet med kort varsel.

Långiverne bakker op om kommanditselskabet, men så længe der ikke er indgået endelige aftaler om genudlejning, og der ikke er indgået endelige aftaler med långiverne om eventuelle nødvendige ændringer af finansieringen, vil der være usikkerhed om kommanditselskabets fremtidige drift.