

K/S Pontypridd

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28703147

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 30. april 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetsslån formelt kan opsiges som følge af brudt lånebetingelse. Det er således for indeværende usikkert, om 1. prioritetsfinansiering vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets 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 30. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Pontypridd Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 28703147 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
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 Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.335.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 16.998.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 20.332.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -22.309.

Værdiansættelse af selskabets ejendom

Ejendommen var sidste år optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetsgæld inkl. skyldige renter på 1. prioritetsgæld. I år er ejendommen taget op til en dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Denne ændring har medført en stor nedskrivning.

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.

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 den tidligere lejer, Focus. "Heads of Terms" er på en 15-årig lease og ca. 2½ års lejefrihed. Ejendommen er taget i receivership. Planning (anvendelse af ejendommen) er i efteråret 2013 ændret, således Dunelm kan indtræde som lejer, ligesom problem med adgangsforhold er afklaret i 2014.

Omkostninger til istandsættelse af ejendommen samt omkostninger til genudlejningen udgør betydelige beløb, og der foreligger tilsagn fra 1. prioritetslångiver om tillægsfinansiering.

Ledelsen forventer, at den nye lejeaftale, tillæg til låneaftalerne, entreprisekontrakter m.v. endeligt indgås i løbet af 1. halvår 2015, idet ombygningsarbejdet er påbegyndt i 2015.

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

Going concern

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

Ledelsen og administrator forventer, at der kommer aftale på plads med ny lejer samt rekonstruktionsaftale med långiver, således at der opretholdes tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015 og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke udover det ovenfor nævnte 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 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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**

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 investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Nettodriftsindtjening, ejendom		<u>151.632</u>	<u>-210.076</u>
Driftsresultat i alt		151.632	-210.076
Administrationsomkostninger	1	<u>-489.151</u>	<u>-412.042</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-337.519	-622.118
Finansielle indtægter	2	0	77.541
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.997.020</u>	<u>-2.199.624</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-3.334.539	-2.744.201
Værdireguleringer	4	<u>-16.997.581</u>	<u>1.939.415</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-20.332.120</u>	<u>-804.786</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-20.332.120</u>	<u>-804.786</u>
		<u>-20.332.120</u>	<u>-804.786</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	5	<u>20.345.210</u>	<u>35.317.861</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>20.345.210</u>	<u>35.317.861</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>20.345.210</u>	<u>35.317.861</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	6	165.582	138.082
Andre tilgodehavender	7	<u>38.217</u>	<u>34.241</u>
Tilgodehavender i alt		<u>203.799</u>	<u>172.323</u>
Likvide beholdninger		<u>2.070.659</u>	<u>1.663.692</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.274.458</u>	<u>1.836.015</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.619.668</u>	<u>37.153.876</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 37.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	16.847.493	15.287.493
Overført resultat	8	-39.156.799	-18.668.679
EGENKAPITAL I ALT		-22.309.306	-3.381.186
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	32.092.661	30.151.026
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	10	4.349.292	4.562.949
Anden gæld	11	8.487.021	5.821.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.928.974	40.535.062
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		44.928.974	40.535.062
PASSIVER I ALT		22.619.668	37.153.876
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Leje- og finansieringsforhold	13		

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	203.653	198.686
Ejendomsadministrationshonorar	63.425	58.807
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	0	4.000
Revisor, UK	13.576	12.074
Advokatomkostninger	0	67.485
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Gruppelivsforsikring	42.000	42.000
Konsulent, restrukturerings	133.797	0
Diverse omkostninger	7.451	3.778
Administrationsomkostninger i alt	489.151	412.042
2 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	341
Kursgevinst, valuta	0	77.200
Finansielle indtægter i alt	0	77.541
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.466.350	2.014.517
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	176.211	174.082
Renter, kreditinstitutter	3.686	1
Renter, komplementarselskab	11.636	11.024
Kurstab, valuta	339.137	0
Finansielle omkostninger i alt	2.997.020	2.199.624
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	-16.245.964	2.062.511
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	1.273.313	-841.420
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.024.930	718.324
Værdireguleringer i alt	-16.997.581	1.939.415

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	45.715.964	45.715.964
Købsomkostninger	4.433.029	4.433.029
Anskaffelsessum i alt	50.148.993	50.148.993
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.509.639	4.509.639
Regulering til dagsværdi, primo	-14.831.132	-16.052.223
Årets regulering, afkastrelateret	-16.245.964	2.062.511
Årets regulering, kursrelateret	1.273.313	-841.420
Regulering til dagsværdi, ultimo	-29.803.783	-14.831.132
Dagsværdi, ultimo	20.345.210	35.317.861
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.138.225	3.959.623
6 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	15.287.493	14.037.497
Forhøjelse af kontant stamkapital	1.560.000	1.249.996
Indbetalt, ultimo	-16.077.881	-14.701.381
Hensættelser til imødegåelser af tab	-604.030	-448.030
Tilgodehavender, investorindskud i alt	165.582	138.082

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 166 vedrører t.dkk 117 raten pr. 31. december 2014, som først forfaldt primo 2015. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.456	25.836
Tilgodehavende moms, UK	12.761	8.405
Andre tilgodehavender i alt	38.217	34.241
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
370 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	37.000.000	37.000.000
370 kommanditanparter á kr. 41.318, primo	15.287.493	14.037.497
Ændring i året	1.560.000	1.249.996
370 kommanditanparter á kr. 45.534, ultimo	16.847.493	15.287.493
Resthæftelse i alt, før egne anparter anparter	20.152.507	21.712.507
Resthæftelse, egne anparter anparter	2.015.251	2.171.251
Resthæftelse i alt, efter egne anparter anparter	18.137.256	19.541.256
Pr. anpart	54.466	58.682
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.668.679	-17.722.113
Overført af årets resultat	-20.332.120	-804.786
Hensat til tab, investorindskud	-156.000	-141.780
Overført resultat, ultimo	-39.156.799	-18.668.679
Egenkapital i alt	-22.309.306	-3.381.186

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

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
9 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	37.458.853	37.542.148
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.372.849	3.380.349
Værdiregulering, primo	-7.391.122	-6.672.798
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.024.930	-718.324
Værdiregulering, ultimo	-5.366.192	-7.391.122
Dagsværdi, ultimo	32.092.661	30.151.026
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.372.849	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	32.092.661	30.151.026
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	4.349.292	4.562.949

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Pontypridd Komplementar	166.795	158.016
Skyldige renter, UK	8.045.040	5.166.836
Skyldige renter, DK	36.566	37.896
Skyldige omkostninger	238.620	458.339
Anden gæld i alt	8.487.021	5.821.087

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 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.

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 den tidligere lejer, Focus. "Heads of Terms" er på en 15-årig lease og ca. 2½ års lejefrihed. Ejendommen er taget i receivership. Planning (anvendelse af ejendommen) er i efteråret 2013 ændret, således Dunelm kan indtræde som lejer, ligesom problem med adgangsforhold er afklaret i 2014.

Omkostninger til istandsættelse af ejendommen samt omkostninger til genudlejningen udgør betydelige beløb, og der foreligger tilsagn fra 1. prioritetslångiver om tillægsfinansiering.

Ledelsen forventer, at den nye lejeaftale, tillæg til låneaftalerne, entreprenisekontrakter m.v. endeligt indgås i løbet af 1. halvår 2015, idet ombygningsarbejdet er påbegyndt i 2015.

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

NOTER

Going concern

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

Ledelsen og administrator forventer, at der kommer aftale på plads med ny lejer samt rekonstruktionsaftale med långiver, således at der opretholdes tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.