K/S Bodmin

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28688482

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
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Bodmin.

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 19. marts 2015

I bestyrelsen:

_____

Christian Engelsen (formand)

_____

Peter Renstrup

_____

Søren Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Bodmin

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bodmin 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendom er solgt og aktiviteten er under afvikling. Vi tager forbehold for going concern samt værdien af tilgodehavende investorindbetalinger t.kr.1.574, idet vi ikke har modtaget tilstrækkeligt egnet revisionsbevis for værdien heraf.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 19. marts 2015

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bodmin Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	28688482
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	ApS Bodmin Komplementar	
Bestyrelse	Christian Engelsen (formand) Peter Renstrup Søren Haugaard	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendomme beliggende Victoria Road, Popham/Micheldever, Wisley South Service Station, England. Selskabets ejendomme er solgt i året, og selskabet skal opløses i 2015.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.584.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 11.395.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 9.811.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -1.930.

Selskabets salg af ejendomme og finansiering

Selskabets ejendomme er blevet solgt i 2014, og salgsværdierne dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som er eftergivet, da der ikke er dækning i K/S'et under resthæftelsen.

På 2. prioritetsgælden er der indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres indbetalingsforpligtelser. Efterleves aftalerne, er der ikke fuld dækning for gælden, som dermed også skal eftergives.

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 bortset fra ovenstående, 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 Bodmin 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

Investeringsejendomme 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

2. prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld, uagtet, at lånet i den givne situation ikke forventes at blive indfriet fuldt ud med de til rådighed værende midler i selskabet og hos dets investorer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	1	-455.281	1.716.792
Lejeindtægter i alt		**-455.281**	**1.716.792**
Administrationsomkostninger	2	-554.146	-395.749
Resultat før finansielle poster m.v.		**-1.009.427**	**1.321.043**
Finansielle indtægter	3	1.576.364	22.878
Finansielle omkostninger	4	-2.150.858	-1.657.795
Resultat før dagsværdiregulering		**-1.583.921**	**-313.874**
Værdireguleringer	5	11.394.985	-9.881.326
ÅRETS RESULTAT		**9.811.064**	**-10.195.200**
Resultatdisponering			
Overført resultat		9.811.064	-10.195.200
		9.811.064	**-10.195.200**

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	16.019.423
Materielle anlægsaktiver i alt		**0**	**16.019.423**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**0**	**16.019.423**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorer	7	1.573.617	749.387
Tilgodehavende, leje		0	418.808
Andre tilgodehavender	9	11.339	41.283
Tilgodehavender i alt		**1.584.956**	**1.209.478**
Likvide beholdninger		**379.631**	**399.853**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.964.587**	**1.609.331**
AKTIVER I ALT		**1.964.587**	**17.628.754**

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	20.000.000	20.000.000
Overført resultat	8	-21.929.758	-34.946.317
EGENKAPITAL I ALT		**-1.929.758**	**-14.946.317**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld Bank of Ireland	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**0**	**0**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	0	25.496.391
Prioritetsgæld, LBI hf.		3.559.377	5.524.181
Bankgæld		0	115
Anden gæld	11	334.968	1.554.384
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.894.345**	**32.575.071**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**3.894.345**	**32.575.071**
PASSIVER I ALT		**1.964.587**	**17.628.754**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets salg af ejendomme og finansiering	13		

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**-455.281**	**1.716.792**
	Tidligere optaget tilgodehavende leje er tilbageført i 2014.		
2	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	157.293	153.457
	Ejendomsadministrationshonorar	0	44.337
	Advokathonorar	32.000	156.250
	Revision, DK	18.500	18.500
	Revisor, anden assistance	15.000	0
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Revisor, UK	13.343	12.262
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
	Omkostninger til receiver ved salg af ejendomme	306.423	0
	Diverse omkostninger	4.838	4.231
	Administrationsomkostninger i alt	**554.146**	**395.749**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renter, øvrige	1	0
	Kursgevinst, valuta	1.576.363	22.878
	Finansielle indtægter i alt	**1.576.364**	**22.878**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	2.148.797	1.443.504
	Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	0	212.286
	Renter, kreditinstitutter	0	5
	Renter, komplementarselskab	2.015	2.000
	Renter, øvrige	46	0
	Finansielle omkostninger i alt	**2.150.858**	**1.657.795**

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
5	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-178.390	-10.091.870
	Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	179.614	-381.650
	Regulering prioritetsgæld	11.393.761	592.194
	Værdireguleringer i alt	**11.394.985**	**-9.881.326**
6	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum	40.928.475	40.928.475
	Købsomkostninger	6.248.000	6.248.000
	Årets afgang	-47.176.475	0
	Anskaffelsessum i alt	0	47.176.475
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	3.908.882
	Regulering til dagsværdi, primo	-31.157.052	-20.683.532
	Årets regulering, afkastrelateret	-178.390	-10.091.870
	Årets regulering, kursrelateret	179.614	-381.650
	Årets afgang	31.155.828	0
	Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-31.157.052
	Dagsværdi, ultimo	**0**	**16.019.423**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	0	1.796.000

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
7	**Tilgodehavender, investorer**		
	Stamkapital, kontant andel	20.000.000	20.000.000
	Indbetalt, ultimo	-16.040.846	-13.659.581
	Hensættelser til imødegåelse af tab	-2.385.537	-5.591.032
	Tilgodehavender, investorer i alt	**1.573.617**	**749.387**

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

		2014 dkk	2013 dkk
8	**Egenkapital**		
	Den hertil svarende stamkapital udgør:		
	200 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
	Den kontante andel af stamkapital udgør:		
	200 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
	Resthæftelse, egne anparter	0	0
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
	Pr. anpart	0	0
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-34.946.317	-22.646.214
	Overført af årets resultat	9.811.064	-10.195.200
	Hensat til tab på investorindskud	3.205.495	-2.104.903
	Overført resultat, ultimo	-21.929.758	-34.946.317
	Egenkapital i alt	**-1.929.758**	**-14.946.317**

Kommanditselskabet ejer 54 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra to kommanditister.

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
9	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms, DK	9.000	9.591
	Tilgodehavende moms, UK	2.339	3.171
	Øvrige tilgodehavender	0	28.521
	Andre tilgodehavender i alt	**11.339**	**41.283**
10	**Prioritetsgæld Bank of Ireland**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	29.007.486
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	2.858.500
	Værdiregulering, primo	-3.511.095	-2.918.901
	Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
	Årets værdiregulering, kursrelateret	0	-592.194
	Årets afgang	3.511.095	0
	Værdiregulering, ultimo	0	-3.511.095
	Dagsværdi, ultimo	**0**	**25.496.391**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	2.858.500
	Langfristet del:		
	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
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	25.496.391

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
11	**Anden gæld**		
	Forudbetalt investorindskud	0	352.461
	Mellemregning med ApS Bodmin Komplementar	136.355	135.354
	Skyldige renter	0	979.515
	Skyldige omkostninger	198.613	87.054
	Anden gæld i alt	**334.968**	**1.554.384**

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 2. prioritetsgæld hos LBI hf. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

13 Selskabets salg af ejendomme og finansiering

Selskabets ejendomme er blevet solgt i 2014, og salgsværdierne dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som er eftergivet, da der ikke er dækning i K/S'et under resthæftelsen.

På 2. prioritetsgælden er der indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres indbetalingsforpligtelser. Efterleves aftalerne, er der ikke fuld dækning for gælden, som dermed også skal eftergives.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.