K/S Bodmin

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28 68 84 82

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 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 10. juni 2014

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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold
Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendomme er sat til salg og aktiviteten er under afvikling. Selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet under hensyntagen hertil. Indregning af aktiver er ændret til realisationsværdier. Selskabets gæld kan ikke dækkes ved salg af ejendommene og realisation af andre aktiver. Gældsforpligtelserne er optaget til den nominelle værdi i regnskabet og overstiger aktiverne med mere end 14,9 mio. kr.

Vi tager forbehold for going concern samt opgørelsen af værdien af gældsforpligtelserne, i det en del af gælden er ydet på vilkår som medfører, at kreditor alene kan søge sig fyldestgjort i de belånte aktiver.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 10. juni 2014

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bodmin Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	28 68 84 82
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2013 - 31. december 2013
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 Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende Victoria Road, Popham/Micheldever, Wisley South Service Station, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -314.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 9.881.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 10.195.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk -14.946.

Selskabets lejer og finansiering

Selskabets lejer, Travelodge Hotels Ltd., gik i restrukturering i 2012, som har medført en lejenedsættelse på den ene af ejendommene, og som har medført, at Travelodge er fraflyttet den ene ejendom. De 2 øvrige ejendomme drives af øvrige operatører, således at Travelodge ikke længere er tilknyttet ejendommene.

Lejers restrukturering medfører, at 1. prioritetsgælden ikke vil kunne blive serviceret, og banken har taget ejendommene i receivership.

Selskabet er blevet oplyst, at 2 af ejendommene er solgt i janaur 2014, og den sidste ejendom forventes solgt i marts 2014. De oplyste salgsværdier dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes afskrevet, da der ikke er dækning i K/S'et under resthæftelsen. Der er ikke modtaget dokumentation eller opgørelse af salg fra banken/receiver.

2. prioritetsgælden er ligeledes ikke blevet serviceret, og der indgåes individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres indbetalingsforpligtelser. Ved fuld indbetaling indfries gælden ikke, og skal dermed afskrives.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og 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 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Ejendommen er optaget til realiseret salgspris på 2 af ejendommene og til forventet salgspris på den sidste ejendom.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

1. og 2. prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld, uagtet, at lånene 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 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	1	1.716.792	2.146.498
Lejeindtægter i alt		**1.716.792**	**2.146.498**
Administrationsomkostninger	2	-395.749	-240.890
Resultat før finansielle poster m.v.		**1.321.043**	**1.905.608**
Finansielle indtægter	3	22.878	214.674
Finansielle omkostninger	4	-1.657.795	-1.963.512
Resultat før dagsværdiregulering		**-313.874**	**156.770**
Værdireguleringer	5	-9.881.326	-15.819.818
ÅRETS RESULTAT		**-10.195.200**	**-15.663.048**
Resultatdisponering			
Overført resultat		-10.195.200	-15.663.048
		-10.195.200	**-15.663.048**

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	16.019.423	26.492.943
Materielle anlægsaktiver i alt		**16.019.423**	**26.492.943**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**16.019.423**	**26.492.943**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udlån, investorer	7	749.387	2.011.819
Tilgodehavende, leje		418.808	0
Andre tilgodehavender	9	41.283	20.527
Tilgodehavender i alt		**1.209.478**	**2.032.346**
Likvide beholdninger		**399.853**	**169.289**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.609.331**	**2.201.635**
AKTIVER I ALT		**17.628.754**	**28.694.578**

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	20.000.000	18.973.441
Overført resultat	8	-34.946.317	-22.646.214
EGENKAPITAL I ALT		**-14.946.317**	**-3.672.773**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**0**	**0**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	10	25.496.391	26.240.802
Prioritetsgæld, LBI hf.		5.524.181	5.577.300
Bankgæld		115	0
Anden gæld	11	1.554.384	526.444
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	22.805
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**32.575.071**	**32.367.351**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**32.575.071**	**32.367.351**
PASSIVER I ALT		**17.628.754**	**28.694.578**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets lejer og finansiering	13		

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**1.716.792**	**2.146.498**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

		2013 dkk	2012 dkk
2	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	153.457	155.714
	Ejendomsadministrationshonorar	44.337	58.401
	Advokathonorar	156.250	8.308
	Revision, DK	18.500	18.500
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Revisor, UK	12.262	12.555
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
	Gruppelivsforsikring	0	-50.694
	Omkostninger, Crown Property Finance	0	23.666
	Diverse omkostninger	4.231	7.145
	Administrationsomkostninger i alt	**395.749**	**240.890**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renter, investorer	0	157.759
	Kursgevinst, valuta	22.878	56.915
	Finansielle indtægter i alt	**22.878**	**214.674**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	1.443.504	1.551.351
	Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	212.286	410.191
	Renter, kreditinstitutter	5	0
	Renter, komplementarselskab	2.000	1.970
	Finansielle omkostninger i alt	**1.657.795**	**1.963.512**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
5	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-10.091.870	-17.584.677
	Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-381.650	673.058
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	0	1.795.887
	Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	592.194	-704.086
	Værdireguleringer i alt	**-9.881.326**	**-15.819.818**
6	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum	40.928.475	40.928.475
	Købsomkostninger	6.248.000	6.248.000
	Anskaffelsessum i alt	47.176.475	47.176.475
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.908.882	3.908.882
	Regulering til dagsværdi, primo	-20.683.532	-3.771.913
	Årets regulering, afkastrelateret	-10.091.870	-17.584.677
	Årets regulering, kursrelateret	-381.650	673.058
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-31.157.052	-20.683.532
	Dagsværdi, ultimo	**16.019.423**	**26.492.943**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	1.796.000	2.901.111

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
7	**Udlån, investorer**		
	Stamkapital, kontant andel	20.000.000	18.973.442
	Indbetalt, ultimo	-13.659.581	-13.475.494
	Hensættelser til imødegåelse af tab	-5.591.032	-3.486.129
	Udlån, investorer i alt	**749.387**	**2.011.819**

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

		2013 dkk	2012 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	18.973.441
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	1.026.559
	Resthæftelse, egne anparter	0	277.171
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	749.388
	Pr. anpart	0	5.133
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-22.646.214	-6.983.166
	Overført af årets resultat	-10.195.200	-15.663.048
	Hensat til tab på investorindskud	-2.104.903	0
	Overført resultat, ultimo	-34.946.317	-22.646.214
	Egenkapital i alt	**-14.946.317**	**-3.672.773**

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

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
9	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms, DK	9.591	20.527
	Tilgodehavende moms, UK	3.171	0
	Øvrige tilgodehavender	28.521	0
	Andre tilgodehavender i alt	**41.283**	**20.527**
10	**Prioritetsgæld, Bank of Ireland**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	29.007.486	29.159.703
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.858.500	2.873.500
	Værdiregulering, primo	-2.918.901	-1.827.100
	Årets værdiregulering, renterelateret	0	-1.795.887
	Årets værdiregulering, kursrelateret	-592.194	704.086
	Værdiregulering, ultimo	-3.511.095	-2.918.901
	Dagsværdi, ultimo	**25.496.391**	**26.240.802**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.858.500	2.873.500
	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	25.496.391	26.240.802

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
11	**Anden gæld**		
	Forudbetalt investorindskud	352.461	0
	Mellemregning med ApS Bodmin Komplementar	135.354	133.354
	Skyldige renter	979.515	350.827
	Skyldig moms, UK	0	11.480
	Skyldige omkostninger	87.054	30.783
	Anden gæld i alt	**1.554.384**	**526.444**

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 LBI hf. 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 kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

13 Selskabets lejer og finansiering

Selskabets lejer, Travelodge Hotels Ltd., gik i restrukturering i 2012, som har medført en lejenedsættelse på den ene af ejendommene, og som har medført, at Travelodge er fraflyttet den ene ejendom. De 2 øvrige ejendomme drives af øvrige operatører, således at Travelodge ikke længere er tilknyttet ejendommene.

Lejers restrukturering medfører, at 1. prioritetsgælden ikke vil kunne blive serviceret, og banken har taget ejendommene i receivership.

Selskabet er blevet oplyst, at 2 af ejendommene er solgt i janaur 2014, og den sidste ejendom forventes solgt i marts 2014. De oplyste salgsværdier dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes afskrevet, da der ikke er dækning i K/S'et under resthæftelsen. Der er ikke modtaget dokumentation eller opgørelse af salg fra banken/receiver.

2. prioritetsgælden er ligeledes ikke blevet serviceret, og der indgåes individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres indbetalingsforpligtelser. Ved fuld indbetaling indfries gælden ikke, og skal dermed afskrives.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.