

*JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon 7023 0189  
Telefax 7023 0191  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76  
Registrerede revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Jens Weien Svendsen  
[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)*

**K/S Glamorgan**  
**c/o Hesseldahl Administration ApS**  
**Møllevej 11, 1.**  
**2990 Nivå**

---

**CVR-nr. 29 61 29 86**

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(10. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 7 / 4 2016

Lars Hesseldahl

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Glamorgan  
c/o Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

---

**Regnskabsår** 1. januar 2015 - 31. december 2015

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Glamorgan ApS

---

**Bestyrelse** Jesper Jørgensen  
Lars Hesseldahl  
Jakob Landberg

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S Glamorgan.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 4. april 2016

**For Komplementarselskabet Glamorgan ApS**

---

Lars Hesseldahl

**Bestyrelsen**

---

Jesper Jørgensen

---

Lars Hesseldahl

---

Jakob Landberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Glamorgan

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Glamorgan for regnskabsåret 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Hørsholm, den 4. april 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor  
CVR nr.: 27 01 54 76

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 77 High Street, Clydach, Swansea, West Glamorgan, United Kingdom.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets primære drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne når bortses fra kursreguleringer.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.398, som dog anses for utilfredsstillende.

### 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 af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Glamorgan for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabsadministration, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England, advokatomkostninger samt omkostninger til revisor og rådgivning.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Den forventede levetid for bygninger er skønnet til 50 år.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

**Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015**

<b>Note</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	1.650.381	1.499.359
Administrationsomkostninger.....	192.392	183.462
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>32.840</u>	<u>32.840</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.425.149</b>	<b>1.283.057</b>
Finansielle indtægter.....	17.011	6.972
Finansielle omkostninger.....	<u>2.840.539</u>	<u>2.829.583</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-1.398.379</u></b>	<b><u>-1.539.554</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

Note	31.12.2015	31.12.2014
1 Investeringsejendomme.....	24.908.920	24.941.760
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>24.908.920</b>	<b>24.941.760</b>
Tilgodehavende leje.....	109.961	0
Andre tilgodehavender.....	79.767	107.067
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>189.728</b>	<b>107.067</b>
Likvide beholdninger .....	0	429.907
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>189.728</b>	<b>536.974</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>25.098.648</b>	<b>25.478.734</b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	11.990.217	10.831.817
Overført resultat.....	-11.905.240	-10.506.861
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>84.977</u>	<u>324.956</u>
3 Prioritetsgæld.....	24.685.861	24.243.183
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.847.788	652.620
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>3.838.073</u>	<u>23.590.563</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.847.788	652.620
Kreditinstitutter.....	59.680	0
Forudbetalt leje.....	0	362.696
Anden gæld.....	268.130	547.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>21.175.598</u>	<u>1.563.215</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>25.013.671</u>	<u>25.153.778</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>25.098.648</u>	<u>25.478.734</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	9.629.344	-8.967.307	662.037
Årets indskud.....	1.202.473		1.202.473
Årets resultat.....		-1.539.554	-1.539.554
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014....</b>	<b>10.831.817</b>	<b>-10.506.861</b>	<b>324.956</b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.831.817	-10.506.861	324.956
Årets indskud.....	1.158.400		1.158.400
Årets resultat.....		-1.398.379	-1.398.379
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015....</b>	<b>11.990.217</b>	<b>-11.905.240</b>	<b>84.977</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	33.577.480	33.577.480
Kostpris pr. 31.12.2015.....	33.577.480	33.577.480
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	8.635.720	8.602.880
Årets af- og nedskrivninger.....	32.840	32.840
Akk. af- og nedskrivn. pr. 31.12.2015.....	8.668.560	8.635.720
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....</b>	<b>24.908.920</b>	<b>24.941.760</b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 119.902.....	11.990.217	10.831.817
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 157.800 kr.....	15.780.000	13.480.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	15.780.000	13.480.000
Optrækket nettoindskud hos investorer.....	-11.990.217	-10.831.817
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b>3.789.783</b>	<b>2.648.183</b>
Pr. anpart.....	37.898	26.482
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld, England, £ 2.034.950.....	20.577.218	19.423.681
Nominel restgæld, Danmark.....	4.261.570	4.988.470
Låneomkostninger til amortisering.....	-152.927	-168.968
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....</b>	<b>24.685.861</b>	<b>24.243.183</b>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 1.063 efter mere end fem år. Gælden i England forventes refinansieret i 2016.

#### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

##### Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 24.909 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 20.577.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 4.262.