

K/S Circle Way East, Cardiff

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29 93 33 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. juni 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Circle Way East, Cardiff.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2016

I bestyrelsen:

Søren Nielsen (formand)

Line Mølholm Hansen

Pia Løfgren

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Circle Way East, Cardiff

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Circle Way East, Cardiff for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 fejlinformationen 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

Konklusion

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

Supplerende oplysninger

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 14 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er forbundet med væsentlig usikkerhed, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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.

Hellerup, den 1. juni 2016



CVR-nr: 33 25 68 76

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Circle Way East, Cardiff c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 93 33 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS
Bestyrelse	Søren Nielsen (formand) Line Mølholm Hansen Pia Løfgren
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup CVR-nr: 33 25 68 76

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning af selskabets hotelejemdom beliggende i Cardiff, Wales.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 13 "Usikkerhed ved indregning og måling".

Resultat for regnskabsåret

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.677.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.265.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.411.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -52.921.

Finansiering og going concern

Da låneaftalens Loan-to-Value klausul er brudt, er der lavet en waiver agreement med 1. prioritetslångiver, som har medført en højere rentemarginal på prioritetsgælden, indtil klausulen er opfyldt.

1. prioritetslånet hos Natixis er den 23. januar 2015 blevet overdraget til Kennedy Wilson UK Limited på uændrede vilkår.

Ejendommen er i april 2015 blevet taget i receivership af 1. prioritetslångiver som følge af LTV brud (loan-to-value). Selskabet er afhængig af den fortsatte finansiering af 1. prioritetslångiver, i form af opretholdelse af nuværende kreditter, samt henstand på den del af finansieringen som driftsindtjeningen ikke kan servicere de kommende år.

Med hensyn til selskabets fortsatte drift og udvikling henvises til note 14 "Usikkerhed om fortsat drift (Going concern)".

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 Circle Way East, Cardiff for 2015 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 1011,19 (951,5 pr. 31/12 2014).

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

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 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 fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt 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.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	6.378.218	5.398.712
Driftsomkostninger	2	<u>-390.142</u>	<u>-299.210</u>
Nettoleje		5.988.076	5.099.502
Administrationsomkostninger	3	<u>-231.750</u>	<u>-295.326</u>
Resultat før finansielle poster		5.756.326	4.804.176
Finansielle indtægter	4	2	525.945
Finansielle omkostninger	5	<u>-9.432.906</u>	<u>-8.652.031</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-3.676.578	-3.321.910
Værdireguleringer	6	<u>1.265.336</u>	<u>-188.311</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-2.411.242</u></u>	<u><u>-3.510.221</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>-2.411.242</u>	<u>-3.510.221</u>
		<u><u>-2.411.242</u></u>	<u><u>-3.510.221</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Depositum, leje af grund		413.496	389.087
Immaterielle anlægsaktiver i alt		413.496	389.087
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	55.615.450	52.332.500
Materielle anlægsaktiver i alt		55.615.450	52.332.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT		56.028.946	52.721.587
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		470.616	409.016
Andre tilgodehavender	8	41.604	29.534
Periodeafgrænsningsposter		0	57.882
Tilgodehavender i alt		512.220	496.432
Likvide beholdninger		1.884.649	1.203.720
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.396.869	1.700.152
AKTIVER I ALT		58.425.815	54.421.739

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		-77.920.769	-75.509.527
EGENKAPITAL I ALT	9	-52.920.769	-50.509.527
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.	10	86.355.627	81.258.101
Dagsværdi af rente SWAP		5.085.548	8.165.460
Anden gæld	11	19.905.409	15.507.705
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		111.346.584	104.931.266
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		111.346.584	104.931.266
PASSIVER I ALT		58.425.815	54.421.739
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		
Usikkerhed om fortsat drift (Going concern)	14		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>6.378.218</u>	<u>5.398.712</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. 26% af omsætningen p.a. Lejemålet løber indtil 1. december 2030.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	183.295	232.221
Honorar VAT-agent, UK	7.450	9.289
Vurdering af ejendom og inspektionsomkostninger	68.541	57.700
Overtagelsesomkostninger, receiver	118.736	0
Agency fees, receiver	12.120	0
Driftsomkostninger i alt	<u>390.142</u>	<u>299.210</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	185.221	180.703
Advokathonorar, DK	500	25.000
Advokathonorar, UK	0	36.682
Revision, DK	18.500	25.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.572	13.233
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	6.238	7.959
Administrationsomkostninger i alt	<u>231.750</u>	<u>295.326</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	2	1
Kursgevinst, valuta	0	525.944
Finansielle indtægter i alt	<u>2</u>	<u>525.945</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd./Natixis	5.146.790	5.036.314
Renter, prioritetsgæld, Kennedy W./Natixis, ekstra marginal	3.454.225	3.250.324
Renter, SWAP, Kennedy W./Natixis, breakage cost	0	278.835
Renter, komplementarselskab	0	7.832
Renter, øvrige	0	871
Nedskrivning af fordring	0	77.855
Kurstab, valuta	831.891	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>9.432.906</u>	<u>8.652.031</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	891.950
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	3.282.950	3.275.250
Kursregulering prioritetsgæld, jf. note 10	-5.097.526	-6.209.445
Værdiregulering af rente SWAP	3.079.912	1.853.934
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	1.265.336	-188.311
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	160.970.723	160.970.723
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	160.970.723	160.970.723
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.956.565	14.956.565
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-108.638.223	-112.805.423
Årets regulering, afkastrelateret	0	891.950
Årets regulering, kursrelateret	3.282.950	3.275.250
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-105.355.273	-108.638.223
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	55.615.450	52.332.500
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Moms, DK	41.604	29.534
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	41.604	29.534
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
250 kommanditanparter á kr. 100.000	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør		
250 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-75.509.527	-71.999.306
Overført af årets resultat	-2.411.242	-3.510.221
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-77.920.769	-75.509.527
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-52.920.769	-50.509.527
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
10 Prioritetsgæld, Kennedy Wilson UK Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelsekurs	93.466.031	93.466.031
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	8.540.000	8.540.000
Kursregulering, primo	-12.207.930	-18.417.375
Årets kursregulering	5.097.526	6.209.445
Kursregulering, ultimo	-7.110.404	-12.207.930
Kursværdi, ultimo	86.355.627	81.258.101
<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	86.355.627	81.258.101
Lånet er den 23. januar 2015 blevet overdraget til Kennedy Wilson UK Limited på uændrede vilkår.		
11 Anden gæld		
Mellemregning med Circle Way East, Cardiff, 2006 ApS	104.564	112.265
Skyldige renter	19.272.046	15.030.004
Skyldig moms, UK	444.093	337.936
Skyldige omkostninger	84.706	27.500
Anden gæld i alt	19.905.409	15.507.705

NOTER

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til den regnskabsmæssige værdi på t.dkk 56.110 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

13 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til skønnet markedsværdi baseret på en ekstern vurdering, opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode, hvori der er skønnet over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

14 Usikkerhed om fortsat drift (Going concern)

Ejendommen er i april 2015 blevet taget i receivership af 1. prioritetslångiver som følge af LTV brud (loan-to-value). Selskabet er afhængig af den fortsatte finansiering af 1. prioritetslångiver, i form af opretholdelse af nuværende kreditter, samt henstand på den del af finansieringen som driftsindtjeningen ikke kan servicere de kommende år.