

K/S Aldershot

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(13. regnskabsår)

CVR nr. 26797470

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	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 28. januar 2015

I bestyrelsen:

Gert Hvarregaard (formand)

Michael Dean Munkner

Peder Alexander Palmgren

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Aldershot

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aldershot for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den 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.

Kolding, den 28. januar 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Aldershot c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26797470
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Aldershot Komplementar ApS
Bestyrelse	Gert Hvarregaard (formand) Michael Dean Munkner Peder Alexander Palmgren
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 58 Union Street, Aldershot, Hants, England.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -237.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.947.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.184.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -4.805. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.933 ekskl. tilbagetagne anparter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsregnskabet.

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 Aldershot 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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og evt. garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

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>
Lejeindtægter	2	996.619	951.652
Driftsomkostninger	3	-63.107	-43.716
Nettoleje		933.512	907.936
Administrationsomkostninger	4	-197.296	-145.700
Resultat før finansielle poster m.v.		736.216	762.236
Finansielle indtægter	5	40.884	63.112
Finansielle omkostninger	6	-1.014.346	-963.974
Resultat før dagsværdiregulering		-237.246	-138.626
Værdireguleringer	7	-1.946.537	-198.300
ÅRETS RESULTAT		-2.183.783	-336.926
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.183.783	-336.926
		-2.183.783	-336.926

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	13.494.857	15.958.171
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.494.857</u>	<u>15.958.171</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.494.857</u>	<u>15.958.171</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	17.285	25.258
Tilgodehavender i alt		<u>17.285</u>	<u>25.258</u>
Likvide beholdninger		<u>310.938</u>	<u>323.359</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>328.223</u>	<u>348.617</u>
AKTIVER I ALT		<u>13.823.080</u>	<u>16.306.788</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. 15.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	7.296.262	6.896.260
Overført resultat	10	-12.101.056	-9.877.273
EGENKAPITAL I ALT		-4.804.794	-2.981.013
Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Aviva	11	17.720.444	18.437.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.720.444	18.437.945
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	11	159.118	140.384
Anden gæld	12	515.194	490.944
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		233.118	218.528
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		907.430	849.856
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.627.874	19.287.801
PASSIVER I ALT		13.823.080	16.306.788
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	65	214
Renter, investorer	1.191	835
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	39.627	62.063
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	40.884	63.112
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.001.176	951.498
Renter, komplementarselskab	13.170	12.476
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.014.346	963.974
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.307.895	-449.769
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	844.581	-380.191
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	1.677.367	225.040
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.160.590	406.620
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.946.537	-198.300
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	23.807.615	23.807.615
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	23.807.615	23.807.615
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.039.895	2.039.895
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.849.444	-7.019.484
Årets regulering, afkastrelateret	-3.307.895	-449.769
Årets regulering, valutakursrelateret	844.581	-380.191
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.312.758	-7.849.444
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	13.494.857	15.958.171
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.418.272	1.789.133
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	7,00%	5,55%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	8.883
Tilgodehavende moms, DK	17.285	16.375
	<u>17.285</u>	<u>25.258</u>
Tilgodehavender i alt	17.285	25.258
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, ultimo	15.000.000	15.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 68.963, primo	6.896.260	6.596.260
Ændring i året	400.002	300.000
	<u>7.296.262</u>	<u>6.896.260</u>
100 kommanditanparter á kr. 72.963, ultimo	7.296.262	6.896.260
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende, solgte	7.703.738	8.103.740
Resthæftelse, egne anparter	770.374	810.374
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. tilgodeh. solgte anp.	6.933.364	7.293.366
Pr. anpart	77.037	81.037

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 2.590. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver, Aviva, er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2012	90	6.000	540.000
2013	100	11.500	1.150.000
2014	90	10.000	900.000
I alt			<u>2.590.000</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.877.273	-9.491.448
Overført af årets resultat	-2.183.783	-336.926
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-40.000	-48.899
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.101.056	-9.877.273
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-4.804.794	-2.981.013
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 10 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.		
11 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	20.166.920	20.348.910
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.744.287	1.760.028
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.770.581	-1.138.921
Årets værdiregulering, dagsværdielateret	-1.677.367	-225.040
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.160.590	-406.620
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-2.287.358	-1.770.581
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	17.879.562	18.578.329
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.879.092	2.082.889
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.212.743	17.268.270
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.507.701	1.169.675
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	17.720.444	18.437.945
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	159.118	140.384
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Aldershot Komplementar ApS	188.773	178.823
Skyldige renter	242.251	229.138
Skyldig moms, UK	46.266	45.180
Skyldige omkostninger	37.904	37.803
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	515.194	490.944
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 13.495 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, hvad der fremgår af årsrapport og noter.