

## **K/S College Avenue**

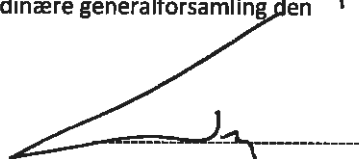
c/o Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2012**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28279671

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1 / 5 2013



dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S College Avenue.

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.

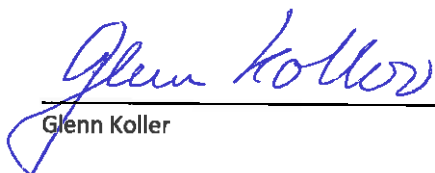
Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2013 fravælges.

København, den 16. april 2013

Bestyrelsen:



Eigil Sørensen (formand)



Glenn Koller

Mads Hastrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til komplementar og kommanditisterne i K/S College Avenue

#### Påtegning på årsregnskabet

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

#### Påtegning på 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 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet opnår en afviklingsaftale med selskabets finansieringskilder. Det er ikke sandsynliggjort, at der kan opnås en sådan afviklingsaftale. Vi tager på baggrund heraf forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets gældsforpligtelser er værdiansat under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til ovenstående tager vi ligeledes forbehold for værdiansættelsen af selskabets gældsforpligtelser.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 ikke er i overensstemmelse med de forhold, vi er blevet bekendt med i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, idet selskabets ledelsesberetning er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift

Kolding, den 16. april 2013

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S College Avenue c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28279671
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Komplementar</b>	College Avenue Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Eigil Sørensen (formand) Glenn Koller Mads Haastrup
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 46 King Street, Wigan, England.

### Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets ejendom blev 1. maj 2012 tvangssolgt af 1. prioritetsbanken, Bank of Scotland, til et beløb væsentlig under restgælden. Vi har modtaget et kontoudskrift fra Bank of Scotland, hvor det fremgår, at restgælden på 1. prioritetslånet er nedskrevet til GBP 0.

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.854.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.025.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 172.

### Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk -1.945.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Fremtidsudsigter

Med hensyn til selskabets fremtidsudsigter henvises til note 1 i årsrapporten

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S College Avenue for 2012 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 913,20 (890,00 pr. 31/12 2011).

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**

På baggrund af kommanditselskabets usikre fremtid, var ejendommen værdiansat således, at den modsvarer 1. prioritetslånet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Gældsforpligtelser**

1. prioritetsgæld var optaget til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	2	116.873	707.659
Driftsomkostninger	3	-6.255	-81.492
<b>Nettoleje</b>		<b>110.618</b>	<b>626.167</b>
Administrationsomkostninger	4	-250.015	-167.124
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-139.397</b>	<b>459.043</b>
Finansielle indtægter	5	599.591	88.206
Finansielle omkostninger	6	-3.313.743	-1.153.189
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-2.853.549</b>	<b>-605.940</b>
Værdireguleringer	7	3.025.323	-404.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>171.774</u></b>	<b><u>-1.009.940</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>171.774</u>	<u>-1.009.940</u>
		<b><u>171.774</u></b>	<b><u>-1.009.940</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2012****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2011</u> <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	<u>0</u>	<u>11.179.725</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>11.179.725</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>11.179.725</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>744.093</u>	<u>130.074</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>744.093</u>	<u>130.074</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>301.634</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>744.093</u>	<u>441.378</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>744.093</u>	<u>11.621.103</u>

## BALANCE PR. 31. december 2012

## PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	11.000.000	6.928.267
Overført resultat	10	-12.945.395	-12.528.750
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-1.945.395</b>	<b>-5.600.483</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	11	0	11.179.725
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	475.000	3.222.000
Gældsbrief, Vector Investment ApS		700.000	700.000
Bankgæld, Jyske Bank		21.073	884.625
Bankgæld, Bank of Scotland		0	928.272
Anden gæld	13	1.493.415	306.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.689.488</b>	<b>17.221.586</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>2.689.488</b>	<b>17.221.586</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>744.093</b>	<b>11.621.103</b>
Fremtidsudsigter	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

## NOTER

**1 Fremtidsudsigter**

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der kan indgås aftaler med selskabets finansieringskilder om afvikling af gælden. Ledelsen håber, at der kan opnås enighed om afvikling af den resterende gæld. Da aftalerne endnu ikke er indgået, er der således usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	110.582	643.202
Forsikring	6.291	64.457
	<u>116.873</u>	<u>707.659</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>116.873</b>	<b>707.659</b>

Den indtægtsførte leje udgør leje i henhold til refusionsopgørelse i forbindelse med salg af ejendommen

**3 Driftsomkostninger**

Forsikring	0	64.457
Ejendomsadministrationshonorar	6.255	17.035
	<u>6.255</u>	<u>81.492</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>6.255</b>	<b>81.492</b>

**4 Administrationsomkostninger**

Selskabsadministrationshonorar	61.753	60.246
Revision, DK	18.500	18.000
Deloitte, gennemgang salgsberegninger	10.000	0
Regnskabsudarbejdelse og lovpligtig regnskabsindberetning	11.000	8.500
Revisor, UK	16.088	3.691
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.776
Gruppelivsforsikringspræmie	11.467	13.425
Rejseomkostninger	873	0
Advokat, DK	4.000	0
Vurderingsfee	0	20.097
Honorar, Crown Properties	45.651	0
Honorar, Habro Properties Ltd.	17.806	33.728
Honorar, HFFM	33.500	0
Grund- og retsafgift	3.210	0
Diverse omkostninger	11.372	5.661
	<u>250.015</u>	<u>167.124</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>250.015</b>	<b>167.124</b>

## NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	17	47
Renter, investorer	0	0
Kursgevinst, valutalån	0	88.159
Kursgevinst ved indfrielse af lån	599.574	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>599.591</b>	<b>88.206</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	2.933.009	701.537
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	203.940	283.572
Renter, gældsbrief Vector Investment ApS	39.319	60.681
Renter, kreditinstitutter	104.745	89.121
Renter, komplementarselskab	10.855	10.098
Kurstab, valuta	21.875	8.180
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.313.743</b>	<b>1.153.189</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Realiseret tab ved salg af ejendom	-19.593.754	0
Omkostninger vedr. salg af ejendom	-215.732	0
Tilbageført tidligere års værdireguleringer	11.598.259	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regnskabsmæssig tab ved salg af ejendom	-8.211.227	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	0	294.063
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-317.962
Eftergivet gæld Bank of Scotland	13.887.903	0
Regulering langfristet gæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	-2.651.353	0
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	0	-380.101
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.025.323</b>	<b>-404.000</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	22.777.984	22.777.984
Årets til- / afgang	-22.777.984	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	22.777.984
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.067.024	2.067.024
Regulering til dagsværdi, primo	-11.598.259	-11.574.360
Årets regulering, afkastrelateret	11.598.259	-317.962
Årets regulering, kursrelateret	0	294.063
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-11.598.259
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>11.179.725</b>
Dagsværdi pr. 31.12, GBP	0	1.256.149
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	596.660	0
Tilgodehavende moms DK	13.969	0
Andre tilgodehavender	133.464	130.074
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>744.093</b>	<b>130.074</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 69.283, primo	6.928.267	6.078.267
Ændring i året	4.071.733	850.000
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	6.928.267
Resthæftelse i alt	0	4.071.733
Pr. anpart	0	40.717
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-12.528.750	-11.443.618
Overført af årets resultat	171.774	-1.009.940
Hensat til tab på investorindskud	-588.419	-75.192
Overført resultat, ultimo	-12.945.395	-12.528.750
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.945.395</b>	<b>-5.600.483</b>

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser, Bank of Scotland</b>		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	13.831.078
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	1.256.149
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.651.353	-3.031.454
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	2.651.353	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	0	380.101
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-2.651.353
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>0</b>	<b>11.179.725</b>
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	1.256.149
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	11.179.725
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Langfristede gældsforpligtelser, Jyske Bank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	475.000	3.222.000
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>13 Anden gæld</b>		
Gæld til investorer	1.207.918	7.776
Mellemregning med College Avenue Komplementar ApS	155.597	144.742
Skyldige renter	100.000	60.681
Skyldig moms, UK	0	66.765
Skyldige omkostninger	29.900	27.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.493.415</b>	<b>306.964</b>

**14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****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.