

## **K/S College Avenue**

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

### **Årsrapport for 2013**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28279671

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2014

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 2014 fravælges.

København, den 16. maj 2014

I bestyrelsen:

---

Eigil Sørensen (formand)

---

Glenn Koller

**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 2013 - 31. december 2013
<b>Komplementar</b>	College Avenue Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Eigil Sørensen (formand) Glenn Koller
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2013

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 107.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk -2.052.

### 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 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.

### 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****Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	116.873
Driftsomkostninger	3	0	-6.255
<b>Nettoleje</b>		<b>0</b>	<b>110.618</b>
Administrationsomkostninger	4	-57.677	-250.015
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-57.677</b>	<b>-139.397</b>
Finansielle indtægter	5	5.131	599.591
Finansielle omkostninger	6	-54.086	-3.313.743
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-106.632</b>	<b>-2.853.549</b>
Værdireguleringer	7	0	3.025.323
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-106.632</b>	<b>171.774</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-106.632	171.774
		<b>-106.632</b>	<b>171.774</b>

**BALANCE PR. 31. december 2013****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>29.433</u>	<u>744.093</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>29.433</u>	<u>744.093</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>95.881</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>125.314</u>	<u>744.093</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>125.314</u>	<u>744.093</u>

**BALANCE PR. 31. december 2013****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	11.000.000	11.000.000
Overført resultat	10	-13.052.027	-12.945.395
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-2.052.027</b>	<b>-1.945.395</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	11	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	0	475.000
Gældsbrev, Vector Investment ApS		700.000	700.000
Bankgæld, Jyske Bank		0	21.073
Anden gæld	13	1.477.341	1.493.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.177.341</b>	<b>2.689.488</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>2.177.341</b>	<b>2.689.488</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>125.314</b>	<b>744.093</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 med et væsentligt element af akkord. Da aftalerne endnu ikke er indgået, er der således usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	0	110.582
Forsikring	0	6.291
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>116.873</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	0	6.255
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.255</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	31.648	61.753
Revision, DK	8.000	18.500
Deloitte, gennemgang salgsberegninger	0	10.000
Regnskabsudarbejdelse	0	11.000
Revisor, UK	15.809	16.088
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.795
Gruppelivsforsikring	0	11.467
Rejseomkostninger	0	873
Advokat, DK	0	4.000
Honorar, Crown Properties	0	45.651
Honorar, Habro Properties Ltd.	0	17.806
Honorar, HFFM	0	33.500
Grund- og retsafgift	0	3.210
Diverse omkostninger	2.220	11.372
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>57.677</b>	<b>250.015</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	17
Renter, UK TAX	5.131	0
Kursgevinst ved indfrielse af lån	0	599.574
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>5.131</b>	<b>599.591</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	0	2.933.009
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	0	203.940
Renter, gældsbrief Vector Investment ApS	0	39.319
Renter, kreditinstitutter	2.580	104.745
Renter, komplementarselskab	11.262	10.855
Kurstab, valuta	40.244	21.875
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>54.086</b>	<b>3.313.743</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Realiseret tab ved salg af ejendom	0	-19.593.754
Omkostninger vedr. salg af ejendom	0	-215.732
Tilbageført tidligere års værdireguleringer	0	11.598.259
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig tab ved salg af ejendom	0	-8.211.227
Eftergivet gæld Bank of Scotland	0	13.887.903
Regulering langfristet gæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	0	-2.651.353
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.025.323</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	22.777.984
Årets til- / afgang	0	-22.777.984
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-11.598.259
Årets regulering, afkastrelateret	0	11.598.259
Årets regulering, kursrelateret	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	1.046.803	1.341.483
Hensat til tab	-1.046.803	-744.823
Tilgodehavende moms DK	0	13.969
Andre tilgodehavender	29.433	133.464
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>29.433</b>	<b>744.093</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, primo	11.000.000	6.928.267
Ændring i året	0	4.071.733
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-12.945.395	-12.528.750
Overført af årets resultat	-106.632	171.774
Hensat til tab på investorindskud	0	-588.419
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-13.052.027	-12.945.395
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.052.027</b>	<b>-1.945.395</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser, Bank of Scotland</b>		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	-2.651.353
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	0	2.651.353
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	0
	<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	0
	<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	0	475.000
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Gæld til investorer	1.207.918	1.207.918
Mellemregning med College Avenue Komplementar ApS	161.423	155.597
Skyldige renter, Vector Investment ApS	100.000	100.000
Skyldige omkostninger	8.000	29.900
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.477.341</b>	<b>1.493.415</b>
	<hr/>	<hr/>

**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.