

**K/S Dishley Street**  
CVR-nr. 10 15 11 63

**Årsregnskab 2012**

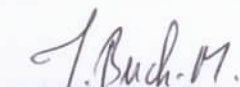
Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/4 2013

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelsen**

København, den 02.04.2013

  
\_\_\_\_\_  
Jan Buch-Madsen  
Formand  
\_\_\_\_\_  
Christian Vinkel  
\_\_\_\_\_  
Kathrine Hovmøller Stagetorn

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2012	12
Balance pr. 31.12.2012	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Dishley Street  
c/o Procura Management A/S  
Kigkurren 8A, 2  
2300 København S  
CVR-nr. 10 15 11 63  
Hjemstedskommune København

### Bestyrelse

Jan Buch-Madsen (formand)  
Christian Vinkel  
Kathrine Hovmøller Stagetorn

### Komplementar

Dishley Street Komplementar ApS  
CVR-nr. 10 15 14 14

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Dishley Street.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Dishley Street

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dishley Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 3.784.819. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

#### **Udtalelse om ledelseberetningen**

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 02.04.2013

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gilljng

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Dishley Street, Leominster, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 19.12.2003 med overtagelse den 23.01.2004.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2012 blev driftsmæssig som forventet for K/S Dishley Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 923.394.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld en gevinst på kr. 312.975.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2012 udgør kr. 13.228.243.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Somerfield Property Company Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 23.04.2025.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 3.784.819 omregnet til DKK pr. 31.12.2012.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 244.005 svarende til en afkastfaktor på 6,4 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt, at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2012 betalt huslejen rettidigt.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.333.805.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,54 % p.a. med udløb i 2028. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

## Ledelsesberetning

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

### Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2028. Anden langfristet finansiering udgøres af gældsbreve med fast rente og udløb i 2014.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

### Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Markedsværdien beregnes af ekstern vurderingsmand på baggrund af den aktuelle huslejeindtægt.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.264.291</b>	<b>2.104.596</b>
Driftsomkostninger		(220.117)	(164.276)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>2.044.174</b>	<b>1.940.320</b>
Finansielle indtægter		76.067	231.563
Finansielle omkostninger		(1.509.822)	(1.454.895)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>610.419</b>	<b>716.988</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	878.078	886.026
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(565.103)	(770.096)
<b>Årets resultat</b>		<b>923.394</b>	<b>832.918</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

## Balance pr. 31.12.2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendom	3	34.562.967	33.684.889
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.562.967</b>	<b>33.684.889</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.562.967</b>	<b>33.684.889</b>
Tilgodehavende investorindskud		6.000	33.999
Andre tilgodehavender		559.733	747.568
Periodeafgrænsningsposter		29.416	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>595.149</b>	<b>781.567</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>776.821</b>	<b>679.954</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.371.970</b>	<b>1.461.521</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.934.937</b>	<b>35.146.410</b>

**Balance pr. 31.12.2012**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		20.000.000	20.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(4.479.309)	(4.695.309)
Overført over-/underskud		(2.292.448)	(3.215.842)
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>13.228.243</u></b>	<b><u>12.088.849</u></b>
Prioritetsgæld	5	20.415.961	20.775.510
Gældsbreve	5	133.241	271.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.549.202</u></b>	<b><u>21.047.502</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.043.759	901.018
Anden gæld		594.224	602.324
Periodeafgrænsningsposter		519.509	506.717
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.157.492</u></b>	<b><u>2.010.059</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.706.694</u></b>	<b><u>23.057.561</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>35.934.937</u></b>	<b><u>35.146.410</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

### 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	878.078	886.026
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(565.103)	(709.081)
Urealiseret dagsværdiregulering, prioritetsgæld	0	(61.015)
	<u>312.975</u>	<u>115.930</u>

## Noter

	2012
	kr.
<b>3 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2012	41.570.472
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b>41.570.472</b>
Værdiregulering 01.01.2012	(7.885.583)
Valutakursregulering	878.078
<b>Værdiregulering 31.12.2012</b>	<b>(7.007.505)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b>34.562.967</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	33.684.889

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgøre kr. 41.570.472.

## Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført over- /underskud</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
<b>4 Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2012	20.000.000	(4.695.309)	(3.215.842)	12.088.849
Årets resultat	0	0	923.394	923.394
Årets indskud	0	216.000	0	216.000
<b>Egenkapital 31.12.2012</b>	<b>20.000.000</b>	<b>(4.479.309)</b>	<b>(2.292.448)</b>	<b>13.228.243</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 200.000.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>44.793</u>	<u>46.953</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>	<u>Dags- værdi kr.</u>
Forfald 0-1 år	81.624	0	913,20	745.387	745.387
Forfald 0-1 år	0	149.186	100,00	149.186	149.186
Forfald 1-5 år	415.872	0	913,20	3.797.739	3.797.739
Forfald 1-5 år	0	133.241	100,00	133.241	133.241
Forfald efter 5 år	1.836.310	0	913,20	16.769.181	16.769.181
<b>Langfristet gæld 31.12.2012</b>	<b>2.333.805</b>	<b>282.427</b>		<b>21.594.734</b>	<b>21.594.734</b>
Langfristet gæld 31.12.2011	2.415.429	451.206		21.948.520	21.948.520

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>34.562.967</u>	<u>33.684.889</u>
Nominel restgæld på lån	<u>21.594.734</u>	<u>21.948.520</u>

### 7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2012.

### 8 Eventualforpligtigelser

Ingen