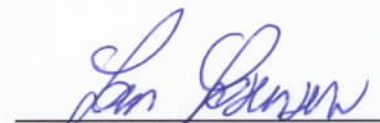


K/S Dishley Street
CVR-nr. 10 15 11 63

Årsregnskab 2013

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

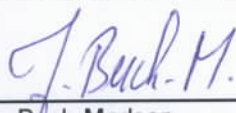


Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 26. februar 2014



Jan Buch-Madsen
Formand



Christian Vinkel



Kathrine Hornmøller Stagetorn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2013	12
Balance pr. 31.12.2013	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 2013 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 3.295.000. 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 26. februar 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gilling

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

2013 blev driftsmæssig som forventet for K/S Dishley Street. Årets resultat udviser et underskud på kr. -4.003.635.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på kr. -4.666.001.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2013 udgør kr. 9.440.607.

Værdiansættelse af ejendommene

Ejendommen er udlejet til Somerfield Property Company Ltd. på uopsigelige lejekontrakter gældende til den 23.04.2025.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 3.295.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2013.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 244.005 svarende til en afkastfaktor på 7,4 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt, at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2013 betalt huslejen rettidigt.

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

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.247.150 samt gældsbreve på DKK 120.336.

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 et gældsbreve med en fast rente og udløb i 2014.

Valutakursrisiko på investeringsejendommene er reduceret, idet ejendommene 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 eksternt vurderingsmand på baggrund af den aktuelle huslejeindtægt.

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

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 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		2.168.065	2.264.291
Driftsomkostninger		(192.917)	(220.117)
Driftresultat før finansielle poster		1.975.148	2.044.174
Finansielle indtægter		41.497	76.067
Finansielle omkostninger		(1.354.279)	(1.509.822)
Resultat før værdireguleringer		662.366	610.419
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	(5.173.215)	878.078
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	507.214	(565.103)
Årets resultat		<u>(4.003.635)</u>	<u>923.394</u>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2013

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendom	3	29.389.753	34.562.967
Materielle anlægsaktiver		29.389.753	34.562.967
Anlægsaktiver i alt		29.389.753	34.562.967
Tilgodehavende investorindskud		0	6.000
Andre tilgodehavender		385.344	559.733
Periodeafgrænsningsposter		5.257	29.416
Tilgodehavender		390.601	595.149
Likvide beholdninger		913.224	776.821
Omsætningsaktiver i alt		1.303.825	1.371.970
Aktiver i alt		30.693.578	35.934.937

Balance pr. 31.12.2013
Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Stamkapital		20.000.000	20.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(4.263.309)	(4.479.309)
Overført over-/underskud		(6.296.084)	(2.292.448)
Egenkapital	4	9.440.607	13.228.243
Prioritetsgæld	5	19.214.969	20.415.961
Gældsbreve	5	0	133.241
Langfristede gældsforpligtelser		19.214.969	20.549.202
Kortfristet del af langfristet gæld	5	948.819	1.043.759
Anden gæld		581.763	594.224
Periodeafgrænsningsposter		507.420	519.509
Kortfristede gældsforpligtelser		2.038.002	2.157.492
Gældsforpligtelser		21.252.971	22.706.694
Passiver i alt		30.693.578	35.934.937
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	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 ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendomme	(804.274)	878.078
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(4.368.941)	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	507.214	(565.103)
	<u>(4.666.001)</u>	<u>312.975</u>

3 Investeringsejendom

	<u>2013</u> kr.
Kostpris 01.01.2013	41.570.472
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2013	<u>41.570.472</u>
Værdiregulering 01.01.2013	(7.007.505)
Valutakursregulering	(804.274)
Dagsværdiregulering	(4.368.941)
Værdiregulering 31.12.2013	<u>(12.180.720)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>29.389.752</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012	<u>34.562.967</u>

Investeringsejendomme 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. 31.12.2013 udgøre kr. 41.570.472.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2013	20.000.000	(4.479.309)	(2.292.448)	13.228.243
Årets resultat	0	0	(4.003.636)	(4.003.636)
Årets indskud	0	216.000	0	216.000
Egenkapital 31.12.2013	20.000.000	(4.263.309)	(6.296.084)	9.440.607

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

	2013 kr.	2012 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>42.633</u>	<u>44.793</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr	Dags- værdi kr.
Forfald 0-1 år	92.885	0	891,95	828.483	828.483
Forfald 0-1 år	0	120.336	100,00	120.336	120.336
Forfald 1-5 år	438.237	0	891,95	3.908.853	3.908.853
Forfald efter 5 år	1.716.028	0	891,95	15.306.116	15.306.116
Langfristet gæld 31.12.2013	2.247.150	120.336		20.163.788	20.163.788
Langfristet gæld 31.12.2012	21.310.534	282.427		21.592.961	21.592.961

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	2013 kr.	2012 kr.
Indestående pr. 31.12.2013	<u>2.717</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<u>29.389.752</u>	<u>34.562.967</u>
Nominel restgæld på lån	<u>20.163.788</u>	<u>21.592.961</u>

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2013.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen