

K/S Colchester, UK

CVR-nr. 26 56 66 14

Årsrapport 2012

11. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

2 / 4 2013



Dirigent **Birgitte Aaslyng**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Colchester, UK

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.03.2013

Bestyrelsen:



Per Obling



Bent Agervold Jensen



Michael Grann

Til kommanditisterne i K/S Colchester, UK

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

Ledelsens ansvar for 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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.

Den uafhængige revisors påtegning

(fortsat)

K/S Colchester, UK

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den 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 modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet er i betydelige økonomiske vanskeligheder som følge af, at det ikke har været muligt at udleje ejendommen, og at lånegiver har taget ejendommen i "receivership".

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.

København, den 11. 03. 2013

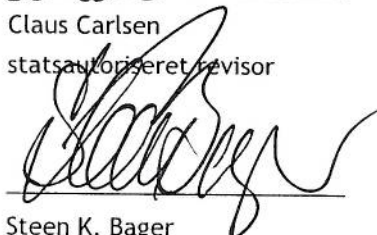
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Colchester, UK

Selskabet:

K/S Colchester, UK
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 26 56 66 14

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Colchester, UK

Bestyrelse:

Per Obling
Bent Agervold Jensen
Michael Grann

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45, 2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -107.691, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -107.691, hvilket anses for utilfredsstillende.

Ejendommens eneste lejer er som følge af økonomiske problemer fraflyttet ejendommen i 2012. Selskabet 1. prioritets bank Aviva har forgæves forsøgt at leje ejendommen ud, hvilket endnu ikke er lykket. Ejendommens lånegiver har taget ejendommen i "receivership", hvilket betyder, at lånegiver har rådigheden over ejendommen og relaterede forpligtelser. Ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra vurderinger fra engelsk administrator og ejendomsmægler.

Finansieringen af ejendommen er blandt andet på non-recourse vilkår, hvor selskabet alene hæfter for bankgæld svarende til værdien af ejendommen. Som følge heraf er værdien af bankgælden værdiansat til værdien af ejendommen pr. 31.12.2012.

Som følge af manglende lejer og lejeindtægter samt finansieringsforhold er der betydelig usikkerhed omkring selskabets fortsat drift. Der er ikke taget beslutning om selskabets fremtid.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -73.471.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012 end beskrevet ovenfor.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Colchester, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		233.902	1.695
Driftsomkostninger		64.651	0
Bruttoresultat		169.251	1.695
Administrationsomkostninger	3	172.714	171
Resultat før finansiering		-3.463	1.524
Finansielle indtægter	4	345	5
Finansielle omkostninger	5	104.572	1.764
Driftsresultat		-107.691	-235
Værdiregulering	6	-0	-5.429
Regnskabsmæssigt resultat		-107.691	-5.664
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-107.691	-5.664
Disponeret i alt		-107.691	-5.664

Balance

31. december 2012

K/S Colchester, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	13.698.000	25.574
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.698.000</u>	<u>25.574</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.698.000</u>	<u>25.574</u>
Andre tilgodehavender		43.472	91
Tilgodehavender i alt		<u>43.472</u>	<u>91</u>
Likvide beholdninger	13	<u>272.641</u>	<u>344</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>316.113</u>	<u>435</u>
Aktiver i alt		<u>14.014.113</u>	<u>26.009</u>

Balance

31. december 2012

K/S Colchester, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	8	12.066.850	11.732
Overført resultat	9	-12.140.321	-12.033
Egenkapital i alt		<u>-73.471</u>	<u>-301</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
ApS Komplementarselskabet Colchester, UK		148.518	116
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>148.518</u>	<u>116</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	13.698.000	25.574
Anden gæld	12	241.066	620
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.939.066</u>	<u>26.194</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.087.584</u>	<u>26.310</u>
Passiver i alt		<u>14.014.113</u>	<u>26.009</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		

1 Fortsat drift, Going Concern

Ejendommens eneste lejer er som følge af økonomiske problemer fraflyttet ejendommen i 2012. Selskabet 1. prioritets bank Aviva har forgæves forsøgt at leje ejendommen ud, hvilket endnu ikke er lykket. Ejendommens lånegiver har taget ejendommen i "receivership", hvilket betyder, at lånegiver har rådigheden over ejendommen og relaterede forpligtelser. Ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra vurderinger fra engelsk administrator og ejendomsmægler.

Finansieringen af ejendommen er blandt andet på non-recourse vilkår, hvor selskabet alene hæfter for bankgæld svarende til værdien af ejendommen. Som følge heraf er værdien af bankgælden værdiansat til værdien af ejendommen pr. 31.12.2012.

Som følge af manglende lejer og lejeindtægter samt finansieringsforhold er der betydelig usikkerhed omkring selskabets fortsat drift. Der er ikke taget beslutning om selskabets fremtid.

	2012 kr.	2011 t.kr.
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsforsikring, tab på tilgodehavende	64.651	0
Driftsomkostninger i alt	<u>64.651</u>	<u>0</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	114.046	108
Revisorhonorar	32.800	36
Udenlandsk revisorhonorar	7.488	17
Udenlandsk advokathonorar	12.404	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.913	3
Rejseomkostninger	0	7
Diverse administrationsomkostninger	2.064	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>172.714</u>	<u>171</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	1	0
Valutakursgevinster	0	5
Øvrige renteindtægter	344	0
Finansielle indtægter i alt	<u>345</u>	<u>5</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet Aviva	65.964	1.589
Renter, kassekredit Basisbank	0	69
Renter, komplementar	34.927	29
Valutakurstab	1.966	0
Bankomkostninger/gebyrer	1.716	77
Finansielle omkostninger i alt	<u>104.572</u>	<u>1.764</u>

Noter

K/S Colchester, UK

		2012	2011
		kr.	t.kr.
6 Værdiregulering			
Værdiregulering ejendom		-12.542.555	-5.576
Kursregulering ejendom		666.646	819
Værdiregulering gæld i ejendom		12.542.555	0
Kursregulering gæld i ejendom		-666.646	-673
Værdiregulering i alt		-0	-5.429
7 Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	GBP	DKK	
Kostpris pr. 1. januar 2012	4.050.000	47.402.010	47.402
Kostpris pr. 31. december 2012	4.050.000	47.402.010	47.402
Dagsværdireserve pr. 1. januar 2012	-1.176.527	-21.828.100	-17.071
Årets værdiregulering	-1.373.473	-12.542.555	-5.576
Årets valutakursregulering	0	666.646	819
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2012	-2.550.000	-33.704.010	-21.828
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	1.500.000	13.698.000	25.574
Valutakurs, statusdag		9,13	8,90
8 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 117.319		11.731.850	9.734
Årets investorindbetalinger		335.000	1.998
Kontant andel af stamkapital i alt		12.066.850	11.732
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 220.000		22.000.000	22.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		-735	-3

Noter

K/S Colchester, UK

		2012 kr.	2011 t.kr.
9 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		-12.032.630	-6.369
Årets overførte overskud eller tab		-107.691	-5.664
Saldo 31. december		<u>-12.140.321</u>	<u>-12.033</u>
10 Langfristet gæld			
Afdrag, der forfalder inden 1 år		13.698.000	25.574
Afdrag, der forfalder efter 5 år		148.518	116
Langfristet gæld i alt		<u>13.846.518</u>	<u>25.690</u>
11 Kortfristet del af langfristet gæld			
	GBP	DKK	DKK
Aviva, GBP	2.873.473	26.240.559	25.574
Værdiregulering gæld til værdi af ejendom	-1.373.473	-12.542.559	0
Kortfristet del af langfristet gæld i alt	<u>1.500.000</u>	<u>13.698.000</u>	<u>25.574</u>
Der er foretaget værdiregulering af ejendommens gæld til 1. prioriteten til værdi af selskabets ejendom. Gælden udgør overfor banken 2,873 MGBP.			
12 Anden gæld			
Periodiserede renter		0	332
Skyldige omkostninger		62.334	88
Skyldig moms		178.731	200
Anden gæld i alt		<u>241.066</u>	<u>620</u>

13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen og likvide beholdninger er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 13.698.000