

K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds
CVR-nr. 30353234

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2015

Dirigent

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30353234

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen, formand

Ib Dybdahl Christoffersen

Peter Nordkild

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.03.2015

Bestyrelse

Jan Robert Christoffersen
formand

Ib Dybdahl Christoffersen

Peter Nordkild

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds ejer en ejendom med en fitness klub i byen Leeds.

Årets resultat på (1.738) t.kr. er meget utilfredsstillende.

Resultatet er i regnskabsåret 2014 påvirket negativt af en værdiregulering på selskabets ejendom på 1.105 t.kr.

Kommanditselskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode.

Selskabets lejer Tru Gym har i 2014 ikke været i stand til at betale hele huslejen, hvorfor selskabet har fået den manglende del af huslejen dækket gennem lejers depositum. Der er aftalt en ny fremtidig leje med Tru Gym, og det forventes at de kan betale den fulde husleje i 2015. Hvis de manglende lejebetalingen fortsætter vil der ikke være dækning herfor i depositummet, hvilket vil anstrenge likviditeten i selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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.

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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	851.866	563
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(177.254)</u>	<u>(228)</u>
Driftsresultat		674.612	335
Andre finansielle indtægter	3	79.623	5.888
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(691.668)</u>	<u>(867)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		62.567	5.356
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.104.978)	(9.375)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(695.776)</u>	<u>568</u>
Årets resultat		<u>(1.738.187)</u>	<u>(3.451)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.738.187)</u>	<u>(3.451)</u>
		<u>(1.738.187)</u>	<u>(3.451)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		11.418.000	12.523
Materielle anlægsaktiver	5	11.418.000	12.523
 Anlægsaktiver		 11.418.000	 12.523
Andre tilgodehavender		627.115	1.248
Tilgodehavender		627.115	1.248
 Likvide beholdninger		 546.206	 172
 Omsætningsaktiver		 1.173.321	 1.420
 Aktiver		 12.591.321	 13.943

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	13.000.000	13.000
Overført overskud eller underskud		<u>(12.248.360)</u>	<u>(10.510)</u>
Egenkapital		<u>751.640</u>	<u>2.490</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.606.604	10.260
Bankgæld		60.890	339
Anden gæld		<u>131.255</u>	<u>131</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.798.749</u>	<u>10.730</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	595.730	536
Anden gæld	8	260.294	187
Periodeafgrænsningsposter		<u>184.908</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.040.932</u>	<u>723</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.839.681</u>	<u>11.453</u>
Passiver		<u>12.591.321</u>	<u>13.943</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.000.000	(10.510.173)	2.489.827
Årets resultat	0	(1.738.187)	(1.738.187)
Egenkapital ultimo	13.000.000	(12.248.360)	751.640

Noter

1. Nettoomsætning

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	851.866	563
	851.866	563

2. Andre eksterne omkostninger

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Administrationsvederlag, Danmark	86.152	84
Administrationsvederlag, England	24.855	34
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4
Rejseomkostninger	3.531	0
Advokat	2.518	72
Revision	31.250	31
Øvrige honorarer	23.326	0
Bankgebyrer	1.373	3
	177.254	228

3. Andre finansielle indtægter

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	74.321	147
Valutakursreguleringer	4.802	10
Gældseftergivelse o.l.	0	5.730
Øvrige finansielle indtægter	500	1
	79.623	5.888

Noter

4. Andre finansielle omkostninger

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Renter af prioritetslån	649.672	783
Renter af bankgæld	35.667	41
Renter, kommanditister	0	24
Renter, komplementar	6.329	6
Renter, gældsbrev	0	13
	691.668	867

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.542.171
Kostpris ultimo	28.542.171
Dagsværdireguleringer primo	(16.019.193)
Årets dagsværdireguleringer	(1.104.978)
Dagsværdireguleringer ultimo	(17.124.171)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.418.000

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 7,04%.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 2.430.827 GBP tillagt købsomkostninger på 2.290.230 DKK.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	100	130.000,00	13.000.000
	<u>100</u>		<u>13.000.000</u>
			2014
			DKK
Egenkapital 31.12.2014			751.640
Forrentet kapitalindskud			0
Egenkapital, uden kapitalindskud			<u>751.640</u>
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			<u>75.164</u>
Resthæftelse 31.12.2014			<u>0</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	300	339.209	10.606.604	9.028.849
Bankgæld	236	256.521	60.890	0
Anden gæld	0	0	131.255	0
	<u>536</u>	<u>595.730</u>	<u>10.798.749</u>	<u>9.028.849</u>

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.
En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	106.093	34
Skyldige renter	118.382	116
Andre skyldige omkostninger	35.819	37
	<u>260.294</u>	<u>187</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.418.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.