

K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds

c/o H&F Administration A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30353234

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den **2.4.2019**



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds.

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.

København, den 12.5.2019

I bestyrelsen:



Mark Thorsen (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12/3 '19

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468



Anders Søding Paulsen

statsautoriseret revisor

mne34326

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30353234
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds ApS

Bestyrelse Mark Thorsen (formand)

Selskabsadm. H&F Administration A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70 A
4200 Slagelse
CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Redcote Lane, Off Kirkstall Road, Leeds, England. Ejendommen er solgt i 2018.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.518.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.371.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 146.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -77.

Selskabets fortsatte drift

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger 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

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	643.202	821.375
Driftsomkostninger	2	-4.890	-44.358
Lejeindtægter i alt		638.312	777.017
Administrationsomkostninger	3	-525.452	-119.555
Resultat før finansielle poster m.v.		112.860	657.462
Finansielle indtægter	4	3.691.966	87.792
Finansielle omkostninger	5	-287.263	-549.806
Resultat før værdiregulering		3.517.563	195.448
Værdireguleringer	6	-3.371.284	-1.494.784
ÅRETS RESULTAT		146.279	-1.299.336
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		146.279	-1.299.336
		146.279	-1.299.336

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2017</u> <u>dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>0</u>	<u>8.678.659</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>8.678.659</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>8.678.659</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>93.059</u>	<u>339.791</u>
Tilgodehavender i alt		<u>93.059</u>	<u>339.791</u>
Likvide beholdninger		<u>5.425</u>	<u>136.796</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>98.484</u>	<u>476.587</u>
AKTIVER I ALT		<u>98.484</u>	<u>9.155.246</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 13.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	13.000.000	13.000.000
Overført resultat	9	-13.076.547	-13.000.000
EGENKAPITAL I ALT		-76.547	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	0	8.782.144
Anden gæld	11	175.031	373.102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		175.031	9.155.246
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		175.031	9.155.246
PASSIVER I ALT		98.484	9.155.246
Personaleforhold	12		
Selskabets fortsatte drift	13		

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	643.202	821.375
Lejeindtægter i alt	<u>643.202</u>	<u>821.375</u>
Den indtægtsførte leje udgjorde den betalte leje i henhold til lejeaftalen med Fitness First Clubs Ltd.		
	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	34.491
Ejendomsadministrationshonorar	4.890	9.867
Driftsomkostninger i alt	<u>4.890</u>	<u>44.358</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	62.424	61.200
Honorar, VAT-agent, UK	1.672	3.371
Revision, DK	27.500	27.500
Regnskabsudarbejdelse	4.950	4.950
Revisor, UK	13.722	14.004
Advokat, DK	24.567	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, salg af ejendom	382.957	0
Diverse omkostninger	4.441	5.311
Administrationsomkostninger i alt	<u>525.452</u>	<u>119.555</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	8	8
Renter, investor	21.497	27.650
Renter, completion m.v.	6.908	0
Kursgevinst, valuta	1.957.770	60.134
Kursgevinst, nedskrivning af lån, LSREF IV Churchill Inv.	1.705.783	0
Finansielle indtægter i alt	<u>3.691.966</u>	<u>87.792</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	280.972	543.473
Renter, komplementarselskab	6.291	6.333
Finansielle omkostninger i alt	<u>287.263</u>	<u>549.806</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.126.579	-1.439.178
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	135.450	-302.003
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.380.155	246.397
	<u>-3.371.284</u>	<u>-1.494.784</u>
Værdireguleringer i alt	-3.371.284	-1.494.784
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	26.251.941	26.251.941
Købsomkostninger	2.290.230	2.290.230
Årets afgang	-28.542.171	0
	<u>0</u>	<u>28.542.171</u>
Anskaffelsessum i alt	0	28.542.171
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	2.430.827
Regulering til dagsværdi, primo	-19.863.512	-18.122.331
Årets regulering, afkastrelateret	-1.126.579	-1.439.178
Årets regulering, kursrelateret	135.450	-302.003
Årets afgang	20.854.641	0
	<u>0</u>	<u>-19.863.512</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-19.863.512
Dagsværdi, ultimo	0	8.678.659
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	1.034.257

Ejendommen blev solgt den 22. marts 2018 til en salgspris på t.gbp 900.

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	9.040	7.650
Gældsbrief investor	<u>84.019</u>	<u>332.141</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>93.059</u>	<u>339.791</u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 130.000, ultimo	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør: 100 kommanditanparter á kr. 130.000, ultimo	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-13.000.000	-11.700.664
Overført af årets resultat	146.279	-1.299.336
Hensat til tab gældsbrief	<u>-222.826</u>	<u>0</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-13.076.547</u>	<u>-13.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>-76.547</u>	<u>0</u>
Indre værdi pr. 10 anparter	<u>-7.655</u>	<u>0</u>

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	11.162.299
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	1.046.590
Kursregulering, primo	-2.380.155	-2.133.758
Årets kursregulering	2.380.155	-246.397
Kursregulering, ultimo	0	-2.380.155
Kursværdi, ultimo	0	8.782.144
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	8.782.144
11 Anden gæld		
Mellemregning med Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds ApS	125.105	131.439
Skyldige renter	0	182.298
Skyldig moms, UK	0	15.722
Skyldige omkostninger	49.926	43.643
Anden gæld i alt	175.031	373.102
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Selskabets fortsatte drift		
Selskabet forventes opløst solvent i 2019.		