

**K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds**  
**CVR-nr. 30353234**  
**Amaliegade 27**  
**1256 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

**Dirigent**



Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 30353234

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jan Robert Christoffersen, formand

Mark Thorsen

Peter Nordkild

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Asschenfeldt, Redcote Lane, Leeds.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

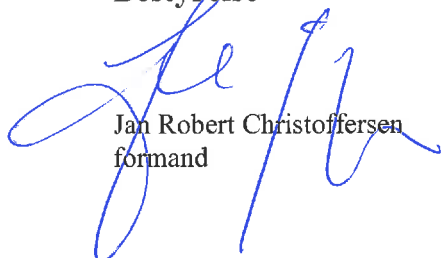
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.03.2016

### Bestyrelse



Jan Robert Christoffersen  
formand



Mark Thorsen



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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 17.03.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hennings  
statsautoriseret revisor



Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 317 t.kr. er tilfredsstillende.

Resultatet er i regnskabsåret 2015 påvirket positivt af en værdiregulering på selskabets ejendom på 716 t.kr.

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

### **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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	1.108.345	852
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(151.870)</u>	<u>(177)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>956.475</b>	<b>675</b>
Andre finansielle indtægter	3	62.551	80
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(724.121)</u>	<u>(692)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>294.905</b>	<b>63</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		716.280	(1.105)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(694.329)</u>	<u>(696)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>316.856</u></b>	<b><u>(1.738)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>316.856</u>	<u>(1.738)</u>
		<b><u>316.856</u></b>	<b><u>(1.738)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		12.134.280	11.418
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>12.134.280</u>	<u>11.418</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>12.134.280</u>	 <u>11.418</u>
 Andre tilgodehavender		453.335	627
<b>Tilgodehavender</b>		<u>453.335</u>	<u>627</u>
 Likvide beholdninger		128.985	546
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>582.320</u>	 <u>1.173</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>12.716.600</u>	 <u>12.591</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	13.000.000	13.000
Overført overskud eller underskud		<u>(11.931.505)</u>	<u>(12.248)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.068.495</u></b>	<b><u>752</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.889.411	10.607
Bankgæld		0	60
Anden gæld		<u>131.333</u>	<u>131</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>11.020.744</u></b>	<b><u>10.798</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	382.572	596
Anden gæld	8	244.789	260
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>185</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>627.361</u></b>	<b><u>1.041</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.648.105</u></b>	<b><u>11.839</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.716.600</u></b>	<b><u>12.591</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	13.000.000	(12.248.361)	751.639
Årets resultat	0	316.856	316.856
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>13.000.000</b>	<b>(11.931.505)</b>	<b>1.068.495</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	1.108.345	852
	<b>1.108.345</b>	<b>852</b>

### 2. Andre eksterne omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag, Danmark	87.875	86
Administrationsvederlag, England	27.732	48
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4
Rejseomkostninger	0	4
Advokat	300	3
Revision	31.200	31
Bankgebyrer	1.544	0
	<b>151.870</b>	<b>176</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	43.775	74
Valutakursreguleringer	18.776	5
Øvrige finansielle indtægter	0	1
	<b>62.551</b>	<b>80</b>

## Noter

### 4. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter af prioritetslån	704.411	650
Renter af bankgæld	13.383	36
Renter, komplementar	6.327	6
	<b>724.121</b>	<b>692</b>

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	28.542.171
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.542.171</b>
Dagsværdireguleringer primo	(17.124.171)
Årets dagsværdireguleringer	716.280
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(16.407.891)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.134.280</b>

Ejendommens værdiansættelse svarer til et afkast på 8,91%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 651 t.kr.

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	100	130.000,00	13.000.000
	<b>100</b>		<b>13.000.000</b>
			<b>2015</b>
			<b>DKK</b>
Egenkapital 31.12.2015			751.640
Forrentet kapitalindsud			0
<b>Egenkapital, uden kapitalindsud</b>			<b>751.640</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindsud</b>			<b>75.164</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2015</b>			<b>0</b>

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	339	382.572	10.889.411	9.109.965
Bankgæld	257	0	0	0
Anden gæld	0	0	131.333	0
	<b>596</b>	<b>382.572</b>	<b>11.020.744</b>	<b>9.109.965</b>

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2028, hvorefter det skal genforhandles.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	86.957	106
Skyldige renter	0	118
Andre skyldige omkostninger	157.832	36
	<b>244.789</b>	<b>260</b>

## **Noter**

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.134.280 kr.