

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

CVR-nr. 25 80 73 16

Årsrapport 2012

13. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

8 / 5 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 Ross on Wye, Herefordshire, UK

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 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 23. april - 2013

Bestyrelsen:

Henrik Nordin

Jørn Falk

Claus Tüchsen

Til kommanditisterne i K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ross on Wye, Herefordshire, 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 Ross on Wye, Herefordshire, 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 oplysning

Uden at det modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets ejendom sælges i 2013. Ledelsen vil herefter planlægge afvikling af selskabet herunder at investorerne støtter med indbetalinger så der kan foretages en solvent likvidation jf. note 1.

Udtalelse om ledelsesberetningen

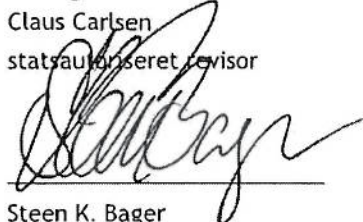
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. 04. 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

Selskabet:

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 25 80 73 16

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Ross on Wye, Herefordshire, UK

Bestyrelse:

Henrik Nordin
Jørn Falk
Claus Tüchsen

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 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. -2.700.002, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.136.345, hvilket anses for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af manglende lejeindtægter samt værdiregulering af ejendommen og gælden. Gælden reguleres som følge af non-recourse vilkåret i låneaftalen med 1. prioritet, til værdien af ejendommen pr. 31. december 2012. Lejeren er fraflyttet lejemålet i 2011. Selskabet har forgæves forsøgt at leje lokalerne ud. Selskabets ejendom er som følge af omstændighederne taget i receivership af selskabets engelske bankforbindelse. Selskabets ejendom er solgt i 2013 til den regnskabsmæssige værdi. Ledelsen vil herefter planlægge afvikling af selskabet. Investorerne er som udgangspunkt indstillet på at foretage indbetalinger således, at der kan foretages en solvent likvidation.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -38.637.

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 Ross on Wye, Herefordshire, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		0	1.273
Driftsomkostninger		0	56
Bruttoresultat		0	1.217
Administrationsomkostninger	3	369.072	283
Resultat før finansiering		-369.072	934
Finansielle indtægter	4	25	0
Finansielle omkostninger	5	2.330.955	2.012
Driftsresultat		-2.700.002	-1.078
Værdiregulering	6	3.836.347	-817
Regnskabsmæssigt resultat		1.136.345	-1.895
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		1.136.345	-1.895
Disponeret i alt		1.136.345	-1.895

Balance

31. december 2012

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	15.524.400	16.020
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>15.524.400</u>	<u>16.020</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.524.400</u>	<u>16.020</u>
Tilgodehavende investorindskud		0	80
Andre tilgodehavender		0	2
Tilgodehavende moms		161.179	109
Tilgodehavender i alt		<u>161.179</u>	<u>191</u>
Likvide beholdninger		<u>10.838</u>	<u>740</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>172.017</u>	<u>931</u>
Aktiver i alt		<u>15.696.417</u>	<u>16.951</u>

Balance

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	7	13.134.850	10.735
Overført resultat	8	-13.173.487	-14.310
Egenkapital i alt		<u>-38.637</u>	<u>-3.575</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
ApS Komplementarselskabet Ross on Wye, Herefordshire, UK		155.402	141
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>155.402</u>	<u>141</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bank Of Scotland, GBP	10	15.524.400	17.220
Kassekredit Basisbank		0	2.008
Anden gæld	11	55.252	416
Periodeafgrænsningsposter		0	740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.579.652</u>	<u>20.384</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.735.054</u>	<u>20.526</u>
Passiver i alt		<u>15.696.417</u>	<u>16.951</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

1 Fortsat drift, Going Concern

Ejendommens eneste lejer er som følge af økonomiske problemer fraflyttet ejendommen i 2011. Selskabet har forgæves forsøgt at leje lokalerne ud og forventer ikke umiddelbart at få udlejet disse.

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.

Selskabets ejendom er solgt i 2013 til regnskabsmæssige værdi. Ledelsen vil herefter planlægge afvikling af selskabet. Investorerne er som udgangspunkt indstillet på at foretage indbetalinger således, at der kan foretages en solvent likvidation.

	2012 kr.	2011 t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsdomsmælger	0	56
Driftsomkostninger i alt	<u>0</u>	<u>56</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	94.979	144
Revisorhonorar	27.500	30
Udenlandsk revisorhonorar	13.881	5
Advokat	-3.432	0
Udenlandsk advokathonorar	32.163	0
Konsulenthonorarer	176.802	27
Særlig skattemæssige assistance	0	68
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Rejseomkostninger	12.731	2
Diverse administrationsomkostninger	11.230	3
Administrationsomkostninger i alt	<u>369.072</u>	<u>283</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	25	0
Finansielle indtægter i alt	<u>25</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet Bank Of Scotland	2.034.732	1.667
Renter, kassekredit Basisbank	10.885	305
Renter, komplementar	20.285	18
Valutakurstab	262.871	13
Bankomkostninger/gebyrer	2.183	8
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.330.955</u>	<u>2.012</u>

Noter

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

		2012	2011
		kr.	t.kr.
6 Værdiregulering			
Værdiregulering ejendom		-913.200	-2.403
Kursregulering ejendom		417.600	485
Nedskrivning af gælden		4.749.547	1.564
Kursregulering gæld i ejendom		-417.600	-463
Værdiregulering i alt		3.836.347	-817
Kostpris pr. 1. januar 2012	4.317.228	51.924.596	51.925
Kostpris pr. 31. december 2012	4.317.228	51.924.596	51.925
Dagsværdireserve pr. 1. januar 2012	-2.517.228	-35.904.596	-33.986
Årets værdiregulering	-100.000	-913.200	-2.403
Årets valutakursregulering	0	417.600	485
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2012	-2.617.228	-36.400.196	-35.905
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	1.700.000	15.524.400	16.020
Valutakurs, statusdag		9,13	8,90
7 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 107.349		10.734.850	6.065
Årets investorindbetalinger		2.400.000	4.670
Kontant andel af stamkapital i alt		13.134.850	10.735
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 280.000		28.000.000	18.000
Egne kommanditanparter i stk.		30	20
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		-386	-36

Noter

K/S Ross on Wye, Herefordshire, UK

		2012 kr.	2011 t.kr.
8 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		-14.309.832	-12.415
Årets overførte overskud eller tab		1.136.345	-1.894
Saldo 31. december		<u>-13.173.487</u>	<u>-14.310</u>
9 Banklån	GBP	DKK	
1. prioritet, Bank Of Scotland, GBP	1.975.688	17.583.623	17.584
Værdiregulering af gæld til værdi af ejendom	-175.688	-1.563.623	-1.564
Værdiregulering af gæld til værdi af ejendom	-520.099	-4.749.547	0
Kursregulering gæld i ejendom	0	417.600	0
I alt	<u>1.700.000</u>	<u>15.524.400</u>	<u>17.220</u>
10 Kortfristet gæld			
Afdrag, der forfalder inden 1 år		15.524.400	17.220
Kortfristet gæld i alt		<u>15.524.400</u>	<u>17.220</u>
11 Anden gæld			
Periodiserede renter		0	333
Skyldig til investorer		524	0
Skyldige omkostninger		54.728	84
I alt		<u>55.252</u>	<u>416</u>
12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser			
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for banklån, Bank of Scotland.			
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr.		15.524.400	