

*JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab*

*Slotsmarken 12
2970 Hørsholm*

*Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76*

*Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen*

www.jws-revision.dk

K/S Debdale Park

**c/o Hesseldahl Invest A/S
Gl. Strandvej 163
3050 Humlebæk**

CVR-nr. 28 28 46 16

Årsrapport for 2012

(9. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/4 2013**

Lars Hesseldahl

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14



Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Debdale Park
c/o Hesseldahl Invest A/S
Gl. Strandvej 163
3050 Humlebæk

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2012

Komplementar Komplementarselskabet Debdale Park ApS

Bestyrelse Kim Lehmann
Lars Hesseldahl
Simon Stampe

Selskabsadm. Hesseldahl Invest A/S
Gl. Strandvej 163
3050 Humlebæk

Revision JWS Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for K/S Debdale Park.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

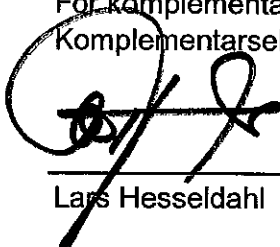
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter og pengestrømme.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

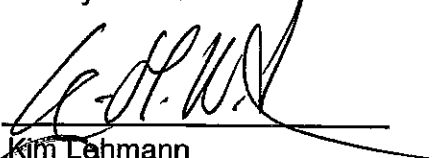
Humblebæk, den 26. marts 2013

For komplementaren
Komplementarselskabet Debdale Park ApS

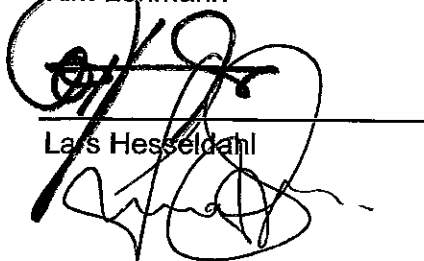


Lars Hesseldahl

I bestyrelsen:



Kim Lehmann

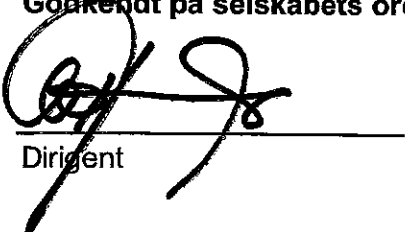


Lars Hesseldahl



Simon Stampe

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/4 2013



Dirigent



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Debdale Park

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Debdale Park for regnskabsåret 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 med forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for målingen af selskabets ejendom, i det ledelsen har valgt ikke at foretage nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdien i danske kroner. Den indregnede værdi fordrer, som følge af fald i kursen på engelske pund, et krav til afkastrenten på 6,4% ved den på statusdagen kendte oppebårne leje. Den for ejendommen skønnede afkastrente udgør på statusdagen i niveau 8 til 11%. Den ikke indregnede nedskrivning af ejendommen vil påvirke årets resultat og egenkapitalen negativt med t.dkk 4.407 (8%) til t.dkk 9.070 (11%) afhængig af afkastrente.

Det forholdsvis store spænd i vurderingen af afkastrente skyldes usikkerhed forbundet med ejendommens lejesituation og godkendelse af lejer fra selskabets 1. prioritetsbank.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, 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 regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 til 3 om selskabets situation. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i ledelsens betragtninger.

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.

Hørsholm, den 26. marts 2013

JWS Revision

Registreret revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål består i at eje og udleje ejendommen Wall Way, Debdale Park, Manchester, England.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabets lejersituation er forbundet med nogen usikkerhed. Som følge heraf er vurderingen af ejendommen også forbundet med usikkerhed. Usikkerheden består i fastsættelse af kravet til afkastrenten, som afhænger af hvorvidt konstruktionen med en ny lejer godkendes af 1. prioritetsbanken og formaliseres.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2012 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Selskabets lejer er medio året trådt i administration efter engelske forhold (CVA). Således er alene betalt 55% af lejen i en del af 2. halvår. Herefter er selskabet uden lejer, jf. dog nedenfor.

Selskabet har således ikke været i stand til at overholde sine forpligtelser overfor 1. prioritetsbanken og har ført forhandlinger med denne om videreførelse af engagementet. Disse forhandlinger er afsluttet og aftale er indgået om videreførelse af engagementet.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2012 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2012

Selskabets drift er udover lejesituationen, jf. ovenfor, i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 571, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets lejer er ophørt i lejemålet ultimo året. I april 2013 er indgået aftale med nyt selskab om operation af selskabets ejendom. Denne løsning er indledningsvist godkendt af selskabets 1. prioritetsbank som en midlertidig løsning. Selskabets ledelse forventer dog at konstruktionen fører til en permanent løsning på sigt, hvorved lejeforholdet kan formaliseres.

Forhandlingerne med 1. prioritetsbanken er således indtil videre afsluttet afventende den nye operatørs formåen og driftsresultater.

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Debdale Park for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration, regnskabsassistance og advokatassistance i England samt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffelsessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.



Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter.....	1.071.145	1.348.322
Administrationsomkostninger.....	<u>227.275</u>	<u>196.796</u>
Resultat før finansielle poster.....	843.870	1.151.526
Finansielle indtægter.....	24.537	9.848
Finansielle omkostninger.....	<u>1.439.016</u>	<u>1.428.153</u>
Årets resultat.....	<u>-570.609</u>	<u>-266.779</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

Note	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
4 Investeringsejendomme.....	<u>21.305.295</u>	<u>21.305.295</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.305.295</u>	<u>21.305.295</u>
Tilgodehavende leje.....	39.778	0
Andre tilgodehavender.....	51.377	11.070
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>64.748</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>155.903</u>	<u>11.070</u>
Likvide beholdninger	<u>16.627</u>	<u>422.928</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>172.530</u>	<u>433.998</u>
Aktiver i alt.....	<u>21.477.825</u>	<u>21.739.293</u>



Balance pr. 31. december 2012

Passiver

Note	31.12.2012	31.12.2011
5 Indbetalt virksomhedskapital.....	5.584.970	4.893.410
Overført resultat.....	-2.682.522	-2.111.913
Egenkapital i alt	2.902.448	2.781.497
Prioritetsgæld.....	18.054.758	18.215.360
Kortfristet del af langfristet gæld.....	953.038	777.483
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.101.720	17.437.877
Kortfristet del af langfristet gæld.....	953.038	777.483
Forudbetalt leje m.v.....	0	328.936
Anden gæld.....	520.619	413.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.473.657	1.519.919
Gældsforpligtelser i alt	18.575.377	18.957.796
Passiver i alt.....	21.477.825	21.739.293

- 1 Usikkerheder ved indregning eller måling
- 2 Usædvanlige forhold
- 3 Hændelser efter statusdagen
- 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser



Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2010.....	4.267.050	-1.845.134	2.421.916
Årets indskud.....	626.360		626.360
Årets resultat.....		-266.779	-266.779
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	<u>4.893.410</u>	<u>-2.111.913</u>	<u>2.781.497</u>
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	4.893.410	-2.111.913	2.781.497
Årets indskud.....	691.560		691.560
Årets resultat.....		-570.609	-570.609
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	<u>5.584.970</u>	<u>-2.682.522</u>	<u>2.902.448</u>



Noter

1 Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabets lejsersituation er forbundet med nogen usikkerhed. Som følge heraf er vurderingen af ejendommen også forbundet med usikkerhed. Usikkerheden består i fastsættelse af kravet til afkastrenten, som afhænger af hvorvidt konstruktionen med en ny lejer godkendes af 1. prioritetsbanken og formaliseres.

2 Usædvanlige forhold

Selskabets lejer er medio året trådt i administration efter engelske forhold (CVA). Således er alene betalt 55% af lejen i en del af 2. halvår. Herefter er selskabet uden lejer, jf. dog note 3.

Selskabet har således ikke været i stand til at overholde sine forpligtelser overfor 1. prioritetsbanken og har ført forhandlinger med denne om videreførelse af engagementet. Disse forhandlinger er afsluttet og aftale er indgået om videreførelse af engagementet.

3 Hændelser efter statusdagen

Selskabets lejer er ophørt i lejemålet ultimo året. I april 2013 er indgået aftale med nyt selskab om operation af selskabets ejendom. Denne løsning er indledningsvist godkendt af selskabets 1. prioritetsbank som en midlertidig løsning. Selskabets ledelse forventer dog at konstruktionen fører til en permanent løsning på sigt, hvorved lejeforholdet kan formaliseres.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo.....	26.202.619	26.202.619
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2012.....	<u>26.202.619</u>	<u>26.202.619</u>
Af- og nedskrivninger primo.....	4.897.324	4.897.324
Årets nedskrivning.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2012.....	<u>4.897.324</u>	<u>4.897.324</u>
Bogført værdi pr. 31.12.2012.....	<u>21.305.295</u>	<u>21.305.295</u>

Der afskrives ikke på ejendommen, i det scrapværdien vurderes mindst at svare til anskaffelsessummen.



Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 55.850.....	5.584.970	4.893.410
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á 85.000 kr.....	8.500.000	8.500.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	8.500.000	8.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-5.584.970	-4.893.410
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2012.....	<u>2.915.030</u>	<u>3.606.590</u>
Pr. anpart.....	29.150	36.066
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld England, £ 1.578.563.....	14.415.433	14.235.170
Nominel restgæld Danmark, kreditinstitut.....	3.745.720	4.098.542
Låneomkostninger til amortisering.....	-106.395	-118.352
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2012.....	<u>18.054.758</u>	<u>18.215.360</u>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 13.700 efter mere end fem år.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.305 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.