

JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Sløtmarken 22  
2970 Hørsholm

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

Registrerede revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Jens Weien Svendsen  
[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

**K/S Debdale Park**

**c/o Hesseldahl Invest A/S  
Kongevejen 308 E  
3490 Kvistgård**

---

**CVR-nr. 28 28 46 16**

---

**Årsrapport for 2013**

---

**(10. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/5 2014

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

LARS HESSELD AHL



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14



## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Debdale Park  
Kongevejen 308 E  
3490 Kvistgård

---

**Regnskabsår** 1. januar 2013 - 31. december 2013

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Debdale Park ApS

---

**Bestyrelse** Christian Bang Søndergaard  
Lars Hesseldahl  
Frank Kyhl Johansen

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Invest A/S  
Kongevejen 308 E  
3490 Kvistgård

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt 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 2013 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.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### Fravalg af revision

Det er ledelsens opfattelse at selskabet opfylder kravene til fravalg af revision. Således indstilles til at revision for kommende regnskabsår fravælges.

Kvistgård, den 12. maj 2014

For komplementaren  
Komplementarselskabet Debdale Park ApS

  
Lars Hesseldahl

**Bestyrelsen**

  
Christian Beng Søndergaard

  
Lars Hesseldahl

  
Frank Kyhl Johansen



## 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 2013, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 om going concern. 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 12. maj 2014

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claus Hansen'.

Claus Hansen

Registreret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Ejendommen er afhændet ultimo året, hvorefter selskabet er uden aktivitet.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af gælden i Danmark. Idet resthæftelsen og yderligere påtagne kationer kan servicere denne gæld, er det ledelsens opfattelse at indbetalinger, som opkræves fremover kan dække selskabets forpligtelser. Det er således ledelsens opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

### Udviklingen i regnskabsåret 2013

Selskabets omkostninger er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne. Kursreguleringer, manglende lejeindtægter og tab af ejendom afviger herfra.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 7.121, som anses for meget utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke 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 2013 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 (2012)

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 og forsikring af ejendommen m.v.

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

Investeringsøjendomme 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 2013 - 31. december 2013**

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter.....	0	1.071.145
Administrationsomkostninger.....	311.204	227.275
Nettotab afståelse af ejendom/gæld.....	<u>-6.850.255</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-7.161.459</b>	<b>843.870</b>
Finansielle indtægter.....	344.322	24.537
Finansielle omkostninger.....	<u>304.137</u>	<u>1.439.016</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-7.121.274</u></b>	<b><u>-570.609</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Balance pr. 31. december 2013

### Aktiver

Note	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
2 Investeringsejendomme.....	<u>0</u>	<u>21.305.295</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21.305.295</u></b>
Tilgodehavende leje.....	0	39.778
Tilgodehavende investorindskud.....	9.864	51.377
Tilgodehavende salgssum ejendom.....	10.890.572	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	64.748
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>10.900.436</u></b>	<b><u>155.903</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b><u>5.631</u></b>	<b><u>16.627</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>10.906.067</u></b>	<b><u>172.530</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>10.906.067</u></b>	<b><u>21.477.825</u></b>



## Balance pr. 31. december 2013

### Passiver

Note	31.12.2013	31.12.2012
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	6.504.600	5.584.970
Overført resultat.....	-9.903.702	-2.682.522
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-3.399.102</b>	<b>2.902.448</b>
Kreditinstitutter.....	14.111.510	18.054.758
Kortfristet del af langfristet gæld.....	11.205.947	777.483
4		
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2.905.563</b>	<b>17.277.275</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	11.205.947	777.483
Anden gæld.....	193.659	520.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>11.399.606</b>	<b>1.298.102</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.305.169</b>	<b>18.575.377</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>10.906.067</b>	<b>21.477.825</b>

1 Going concern

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser



## Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	4.893.410	-2.111.913	2.781.497
Årets innskud.....	691.560		691.560
Årets resultat.....		-570.609	-570.609
<b>Egenkapital pr. 31. december 2012.....</b>	<b>5.584.970</b>	<b>-2.682.522</b>	<b>2.902.448</b>
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	5.584.970	-2.682.522	2.902.448
Årets innskud.....	919.630		919.630
Årets resultat.....		-7.121.274	-7.121.274
Hensat til tab på investorindskud.....		-99.906	-99.906
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013.....</b>	<b>6.504.600</b>	<b>-9.903.702</b>	<b>-3.399.102</b>



## Noter

### 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af gælden i Danmark. Idet resthæftelsen og yderligere påtagne kautioner kan servicere denne gæld, er det ledelsens opfattelse at indbetalinger, som opkræves fremover kan dække selskabets forpligtelser. Det er således ledelsens opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	26.202.619	26.202.619
Årets til- / afgang.....	-26.202.619	0
	<u>0</u>	<u>26.202.619</u>
Kostpris pr. 31.12.2013.....	0	26.202.619
Af- og nedskrivninger primo.....	4.897.324	4.897.324
Afskrevet vedr. årets afgang.....	-4.897.324	0
	<u>0</u>	<u>4.897.324</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2013.....	0	4.897.324
	<u>0</u>	<u>21.305.295</u>
<b>3 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 65.046.....	6.504.600	5.584.970
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 85.000 kr.....	8.500.000	8.500.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	8.500.000	8.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-6.504.600	-5.584.970
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>1.995.400</u>	<u>2.915.030</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2013.....	1.995.400	2.915.030
Pr. anpart.....	19.954	29.150



## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld England, £ 1.220.985.....	10.890.572	14.415.433
Nominel restgæld Danmark, kreditinstitut.....	3.315.375	3.745.720
Låneomkostninger til amortisering.....	<u>-94.437</u>	<u>-106.395</u>
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2013.....</b>	<b><u>14.111.510</u></b>	<b><u>18.054.758</u></b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 1.400 efter mere end fem år.

## 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 3.315.