

**K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby
CVR-nr. 28293828**

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21.03.2013.

Dirigent

Navn: Ole Timm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28293828

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Ivan Vinter Andersen, formand

Peter Nordkild

Ole Timm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2013

Bestyrelse

Ivan Vinter Andersen
formand

Peter Nordkild

Ole Timm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnska-bet.

København, den 06.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Asschenfeldt, The Pentagon, Derby, indeholder en ejendom i byen Derby. Ejendommen er udlejet til Virgin Active, og lejeforholdet med ejendommens lejer forløber uproblematisk.

Årets resultat på (246) t.kr. er ikke tilfredsstillende.

Kommanditselskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2012. Derfor optages ejendommen i lokal valuta til samme ultimoværdi som i foregående regnskabsår.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsåret udgang herefter 3.627 t.kr. Kommanditisterne har i 2012 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt kr. 1.700 t.kr. Der er ved udgangen af 2012 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet med mere end 30 dage.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2013. Budgettet forudsætter samlede indbetalinger fra investorerne på 1.800 t.kr.

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 finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	4.021.231	3.768
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(237.226)</u>	<u>(217)</u>
Driftsresultat		3.784.005	3.551
Andre finansielle indtægter	3	52.540	53
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.282.881)</u>	<u>(3.960)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer		(446.336)	(356)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.383.248	1.389
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.182.874)</u>	<u>(1.187)</u>
Årets resultat		<u>(245.962)</u>	<u>(154)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(245.962)</u>	<u>(154)</u>
		<u>(245.962)</u>	<u>(154)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		55.990.912	54.608
Materielle anlægsaktiver	5	<u>55.990.912</u>	<u>54.608</u>
Anlægsaktiver		<u>55.990.912</u>	<u>54.608</u>
Andre tilgodehavender		28.525	93
Tilgodehavender		<u>28.525</u>	<u>93</u>
Likvide beholdninger	6	<u>2.362.578</u>	<u>1.769</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.391.103</u>	<u>1.862</u>
Aktiver		<u><u>58.382.015</u></u>	<u><u>56.470</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	40.000.000	40.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(18.624.900)	(19.990)
Overført overskud eller underskud		<u>(17.747.645)</u>	<u>(17.502)</u>
Egenkapital		<u>3.627.455</u>	<u>2.508</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.064.137	44.809
Bankgæld		5.654.389	6.315
Anden gæld		<u>131.517</u>	<u>132</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>50.850.043</u>	<u>51.256</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.581.920	1.038
Kreditinstitutter i øvrigt		474.933	0
Anden gæld	9	905.969	494
Periodeafgrænsningsposter		<u>941.695</u>	<u>1.174</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.904.517</u>	<u>2.706</u>
Gældsforpligtelser		<u>54.754.560</u>	<u>53.962</u>
Passiver		<u>58.382.015</u>	<u>56.470</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000.000	(19.989.790)	(17.501.683)	2.508.527
Øvrige egenkapitalposter	0	1.364.890	0	1.364.890
Årets resultat	0	0	(245.962)	(245.962)
Egenkapital ultimo	40.000.000	(18.624.900)	(17.747.645)	3.627.455

Noter

1. Nettoomsætning

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	4.021.231	3.768
	4.021.231	3.768

2. Andre eksterne omkostninger

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Administrationsvederlag, Danmark	114.868	115
Administrationsvederlag, England	46.232	50
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.829	4
Bestyrelseshonorar	26.000	26
Rejseomkostninger	969	0
Revision	31.150	29
Regulering af tab på kommanditister tidligere år	0	(10)
Bankgebyrer	14.178	3
	237.226	217

3. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	790	1
Valutakursreguleringer	51.450	49
Øvrige finansielle indtægter	300	3
	52.540	53

Noter

4. Andre finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Renter af prioritetslån	3.263.891	3.069
Renter af bankgæld	482.448	471
Renter, kommanditister	530.177	414
Renter, komplementar	6.365	6
	4.282.881	3.960

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	74.169.981
Kostpris ultimo	74.169.981
Dagsværdireguleringer primo	(19.562.317)
Årets dagsværdireguleringer	1.383.248
Dagsværdireguleringer ultimo	(18.179.069)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.990.912

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 7,10%. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 6.699.265 GBP tillagt købsomkostninger på 1.704.830 DKK.

6. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdning på 2.363 t.kr. er 913 t.kr. deponeret til fordel for 1. prioritetslånet.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	100	400.000,00	40.000.000
	<u>100</u>		<u>40.000.000</u>
			2012
			DKK
Egenkapital 31.12.2012			3.627.455
Forrentet kapitalindskud			<u>(7.267.700)</u>
Egenkapital, uden kapitalindskud			<u>(3.640.245)</u>
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			<u>(364.025)</u>
Restancer 31.12.2012			<u>0</u>
Resthæftelse 31.12.2012			<u>18.624.900</u>
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:			
1 hæftelse á			6.706.358
3 hæftelser á			2.589.260
1 hæftelse á			1.574.714
1 hæftelse á			1.294.630
1 hæftelse á			1.281.418

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	401	913.200	45.064.137	41.441.337
Bankgæld	637	668.720	5.654.389	2.658.384
Anden gæld	0	0	131.517	0
	<u>1.038</u>	<u>1.581.920</u>	<u>50.850.043</u>	<u>44.099.721</u>

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

Noter

	2012	2011
	kr.	t.kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	402.071	0
Skyldige renter	472.748	465
Andre skyldige omkostninger	31.150	29
	905.969	494

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.990.912 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.