

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

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.03.2014

**Dirigent**

---

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28293828

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Ivan Vinter Andersen, formand

Peter Nordkild

Lasse Buhl Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.03.2014

## Bestyrelse

Ivan Vinter Andersen  
formand

Peter Nordkild

Lasse Buhl Jørgensen

## 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07.03.2014

#### 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 (20) 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 2013. Derfor optages ejendommen i lokal valuta til samme ultimoværdi som i foregående regnskabsår.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsåret udgang herefter 4.903 t.kr. Kommanditisterne har i 2013 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt kr. 1.800 t.kr. Der er ved udgangen af 2013 ingen kommanditister, der er i restance med indbetaling af resthæftelse til selskabet med mere end 30 dage.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2014. 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 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	4.498.753	4.021
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(233.926)</u>	<u>(237)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.264.827</b>	<b>3.784</b>
Andre finansielle indtægter	3	108	52
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(4.043.328)</u>	<u>(4.282)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>221.607</b>	<b>(446)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.324.514)	1.383
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>1.082.729</u>	<u>(1.183)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(20.178)</b>	<b>(246)</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>(20.178)</b></u>	<u><b>(246)</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(20.178)</u>	<u>(246)</u>
		<u><b>(20.178)</b></u>	<u><b>(246)</b></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		54.666.399	55.991
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>54.666.399</u>	<u>55.991</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>54.666.399</u>	<u>55.991</u>
Andre tilgodehavender		30.395	28
<b>Tilgodehavender</b>		<u>30.395</u>	<u>28</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<u>2.295.533</u>	<u>2.363</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.325.928</u>	<u>2.391</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>56.992.327</u></u>	<u><u>58.382</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	40.000.000	40.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(17.328.900)	(18.625)
Overført overskud eller underskud		(17.767.823)	(17.748)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.903.277</u></b>	<b><u>3.627</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.123.553	45.064
Bankgæld		4.792.143	5.654
Anden gæld		131.538	132
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>48.047.234</u></b>	<b><u>50.850</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.594.972	1.582
Kreditinstitutter i øvrigt		433.283	475
Anden gæld	9	947.281	906
Periodeafgrænsningsposter		1.066.280	942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.041.816</u></b>	<b><u>3.905</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.089.050</u></b>	<b><u>54.755</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>56.992.327</u></b>	<b><u>58.382</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	40.000.000	(18.624.900)	(17.747.645)	3.627.455
Øvrige egenkapitalposter	0	1.296.000	0	1.296.000
Årets resultat	0	0	(20.178)	(20.178)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000.000</b>	<b>(17.328.900)</b>	<b>(17.767.823)</b>	<b>4.903.277</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	4.498.753	4.021
	<b>4.498.753</b>	<b>4.021</b>

### 2. Andre eksterne omkostninger

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag, Danmark	117.165	115
Administration, ekstra	3.000	0
Administrationsvederlag, England	49.691	46
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
Bestyrelseshonorar	26.000	26
Rejseomkostninger	593	1
Revision	31.150	31
Bankgebyrer	2.115	14
	<b>233.926</b>	<b>237</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	108	1
Valutakursreguleringer	0	51
	<b>108</b>	<b>52</b>

## Noter

### 4. Andre finansielle omkostninger

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter af prioritetslån	3.037.541	3.264
Renter af bankgæld	445.733	482
Renter, kommanditister	492.569	530
Renter, komplementar	6.334	6
Valutakursregulering	61.151	0
	<b>4.043.328</b>	<b>4.282</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	74.169.981
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>74.169.981</b>
Dagsværdireguleringer primo	(18.179.069)
Årets dagsværdireguleringer	(1.324.513)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(19.503.582)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.666.399</b>

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 8,13 %. 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 2.296 t.kr. er 892 t.kr. deponeret til fordel for 1. prioritetslånet.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	100	400.000,00	40.000.000
	<b>100</b>		<b>40.000.000</b>

	<u>2013 DKK</u>
Egenkapital 31.12.2013	4.903.277
Forrentet kapitalindskud	(6.763.700)
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b>	<b>(1.860.423)</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b>	<b>(186.042)</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2013</b>	<b>17.328.900</b>

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

1 hæftelse á	6.040.358
3 hæftelser á	2.409.260
1 hæftelse á	1.574.714
1 hæftelse á	1.281.418
1 hæftelse á	1.204.630

	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	913	891.950	43.123.553	39.555.753
Bankgæld	669	703.022	4.792.143	1.722.161
Anden gæld	0	0	131.538	0
	<b>1.582</b>	<b>1.594.972</b>	<b>48.047.234</b>	<b>41.277.914</b>

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

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	452.007	402
Skyldige renter	454.066	473
Andre skyldige omkostninger	41.208	31
	<b>947.281</b>	<b>906</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.666.399 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.