

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

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2015

**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 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28293828

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Ivan Vinther Andersen, formand

Ib Dybdahl Christoffersen

Peter Nordkild

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.03.2015

## Bestyrelse

Ivan Vinther Andersen  
formand

Ib Dybdahl Christoffersen

Peter Nordkild

## 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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 09.03.2015

#### 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 11.226 t.kr. er tilfredsstillende. Resultatet er i regnskabsåret 2014 påvirket af en værdiregulering på selskabets ejendom på 13.651 t.kr.

Værdireguleringen er baseret på den opnåede salgssum efter regnskabsårets udløb på 7.180 t.GBP.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang herefter 17.467 t.kr. Kommanditisterne har i 2014 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse med i alt kr. 1.800 t.kr.

I lyset af salget af selskabets ejendom forventes selskabet lukket i 2015, med udlodning til selskabets investorer.

### Begivenheder efter balancedagen

Udover salg af selskabets ejendom er der 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 Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

## 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 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	4.709.691	4.499
Andre eksterne omkostninger	2	(260.450)	(233)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.449.241</b>	<b>4.266</b>
Andre finansielle indtægter	3	80.182	0
Andre finansielle omkostninger	4	(4.043.254)	(4.044)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>486.169</b>	<b>222</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.651.301	(1.325)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(2.911.210)	1.083
<b>Årets resultat</b>		<b>11.226.260</b>	<b>(20)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.226.260	(20)
		<b>11.226.260</b>	<b>(20)</b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		68.317.700	54.666
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>68.317.700</u>	<u>54.666</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>68.317.700</u>	<u>54.666</u>
Andre tilgodehavender		60.637	30
<b>Tilgodehavender</b>		<u>60.637</u>	<u>30</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<u>2.450.033</u>	<u>2.296</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.510.670</u>	<u>2.326</u>
<b>Aktiver</b>		<u>70.828.370</u>	<u>56.992</u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	40.000.000	40.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(15.991.580)	(17.329)
Overført overskud eller underskud		(6.541.563)	(17.768)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.466.857</u></b>	<b><u>4.903</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	43.124
Bankgæld		0	4.792
Anden gæld		131.636	132
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>131.636</u></b>	<b><u>48.048</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	50.794.789	1.595
Kreditinstitutter i øvrigt		287.785	433
Anden gæld	9	1.016.624	947
Periodeafgrænsningsposter		1.130.679	1.066
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.229.877</u></b>	<b><u>4.041</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>53.361.513</u></b>	<b><u>52.089</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>70.828.370</u></b>	<b><u>56.992</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<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	(17.328.900)	(17.767.823)	4.903.277
Øvrige egenkapitalposter	0	1.337.320	0	1.337.320
Årets resultat	0	0	11.226.260	11.226.260
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000.000</b>	<b>(15.991.580)</b>	<b>(6.541.563)</b>	<b>17.466.857</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	4.709.691	4.499
	<b>4.709.691</b>	<b>4.499</b>

### 2. Andre eksterne omkostninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag, Danmark	119.508	117
Administration, ekstra	0	3
Administrationsvederlag, England	52.906	50
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4
Bestyrelshonorar	26.000	26
Rejseomkostninger	3.320	1
Revision	33.200	31
Advokat	2.340	0
Øvrige honorarer	16.919	0
Bankgebyrer	2.008	1
	<b>260.450</b>	<b>233</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	1.090	0
Valutakursreguleringer	77.692	0
Øvrige finansielle indtægter	1.400	0
	<b>80.182</b>	<b>0</b>

## Noter

### 4. Andre finansielle omkostninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter af prioritetslån	3.181.912	3.038
Renter af bankgæld	396.935	446
Renter, kommanditister	458.060	493
Renter, komplementar	6.347	6
Valutakursregulering	0	61
	<b>4.043.254</b>	<b>4.044</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	(19.503.582)
Årets dagsværdireguleringer	13.651.301
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(5.852.281)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>68.317.700</b>

Ejendommen er værdiansat til realisationssum den 11. februar 2015.

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

### 6. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdning på 2.450 t.kr. er 952 t.kr. deponeret til fordel for 1. prioritetslånet.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	100	400.000,00	40.000.000
	<b>100</b>		<b>40.000.000</b>
			<b>2014</b>
			<b>DKK</b>
Egenkapital 31.12.2014			17.466.857
Forrentet kapitalindskud			(6.301.022)
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b>			<b>11.165.835</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b>			<b>1.116.584</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2014</b>			<b>15.991.580</b>

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

1 hæftelse á	5.374.360
3 hæftelser á	2.229.260
1 hæftelse á	1.574.714
1 hæftelse á	1.240.096
1 hæftelse á	1.114.630

	<u>Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	892	46.002.646	0	0
Bankgæld	703	4.792.143	0	0
Anden gæld	0	0	131.636	0
	<b>1.595</b>	<b>50.794.789</b>	<b>131.636</b>	<b>0</b>

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.

En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

## Noter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	474.128	452
Skyldige renter	503.968	454
Andre skyldige omkostninger	38.528	41
	<b>1.016.624</b>	<b>947</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 68.317.700 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er ydet sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.