

K/S Asschenfeldt, Market Street, Halifax
CVR-nr. 28111878

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.03.2014

Dirigent

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Asschenfeldt, Market Street, Halifax
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28111878

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Søren Greve Larsen, formand
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, Market Street, Halifax.

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

Søren Greve Larsen
formand

Lasse Buhl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Asschenfeldt, Market Street, Halifax

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Asschenfeldt, Market Street, Halifax 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har pr. 31.12.2013 negativ egenkapital primært som følge af dagsværdiregulering af ejendommen. Som anført i ledelsesberetningen, har kommanditselskabet aftalt afdragsfrihed frem til 2015. Vi er på denne baggrund enige i, at årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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, Market Street, Halifax, indeholder en ejendom i byen Halifax.

Lejeforholdet med ejendommens lejer, Poundland, forløber uproblematisk.

Resultatet på (707) t.kr. er ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (7.351) t.kr.

Kommanditisterne har i 2013 ikke indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse.

Der er rent review i 2015, og det er aftalt med Aviva, som har ydet 1. prioritetslånet, at der er afdragsfrihed til dette tidspunkt.

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.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2014. Budgettet forudsætter ingen indbetalinger fra investorerne.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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	1.066.333	1.092
Andre eksterne omkostninger	2	(292.737)	(258)
Driftsresultat		773.596	834
Andre finansielle indtægter	3	3.630	124
Andre finansielle omkostninger	4	(1.664.292)	(1.686)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(887.066)	(728)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(444.027)	394
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		624.329	(682)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(706.764)	(1.016)
Årets resultat		(706.764)	(1.016)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(706.764)	(1.016)
		(706.764)	(1.016)

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		17.048.609	17.493
Materielle anlægsaktiver	5	<u>17.048.609</u>	<u>17.493</u>
Anlægsaktiver		<u>17.048.609</u>	<u>17.493</u>
Andre tilgodehavender		529.152	108
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender		<u>529.152</u>	<u>113</u>
Likvide beholdninger		<u>2.928.058</u>	<u>3.657</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.457.210</u>	<u>3.770</u>
Aktiver		<u>20.505.819</u>	<u>21.263</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	28.600.400	33.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(3.596.400)	(7.996)
Overført overskud eller underskud		<u>(32.355.103)</u>	<u>(31.648)</u>
Egenkapital		<u>(7.351.103)</u>	<u>(6.644)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		26.205.665	26.830
Anden gæld		<u>131.380</u>	<u>131</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>26.337.045</u>	<u>26.961</u>
Anden gæld	8	1.026.331	441
Periodeafgrænsningsposter		<u>493.546</u>	<u>505</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.519.877</u>	<u>946</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.856.922</u>	<u>27.907</u>
Passiver		<u>20.505.819</u>	<u>21.263</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	33.000.000	(7.995.980)	(31.648.339)	(6.644.319)
Kapitalnedsættelse	(4.399.600)	4.399.600	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	(20)	0	(20)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(706.764)</u>	<u>(706.764)</u>
Egenkapital ultimo	<u>28.600.400</u>	<u>(3.596.400)</u>	<u>(32.355.103)</u>	<u>(7.351.103)</u>

Noter

1. Nettoomsætning

	2013	2012
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	2.131.080	2.184
Grundleje	(1.064.747)	(1.092)
	1.066.333	1.092

2. Andre eksterne omkostninger

	2013	2012
	kr.	t.kr.
Administrationsvederlag, Danmark	119.508	117
Administration, ekstra	9.000	0
Administrationsvederlag, England	60.113	62
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4
Driftsomkostninger	0	37
Advokat	42.650	0
Revision	54.150	31
Bankgebyrer	3.104	7
	292.737	258

3. Andre finansielle indtægter

	2013	2012
	kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	3.630	30
Valutakursreguleringer	0	94
	3.630	124

Noter

4. Andre finansielle omkostninger

	2013	2012
	kr.	t.kr.
Renter af prioritetslån	1.575.824	1.675
Renter, komplementar	6.326	6
Valutakursreguleringer	82.142	4
Diverse	0	1
	1.664.292	1.686

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	40.723.990
Kostpris ultimo	40.723.990
Dagsværdireguleringer primo	(23.231.354)
Årets dagsværdireguleringer	(444.027)
Dagsværdireguleringer ultimo	(23.675.381)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.048.609

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5,90%. Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 3.573.879 GBP tillagt købsomkostninger på 2.651.456 DKK.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	90	317.782,22	28.600.400
	<u>90</u>		<u>28.600.400</u>
			<u>2013 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo			33.000.000
Kapitalnedsættelse			<u>(4.399.600)</u>
Virksomhedskapital ultimo			<u>28.600.400</u>
			<u>2013 DKK</u>
Egenkapital 31.12.2013			(7.351.103)
Forrentet kapitalindskud			<u>0</u>
Egenkapital, uden kapitalindskud			<u>(7.351.103)</u>
Indre værdi pr. 9 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			<u>(816.789)</u>
Resthæftelse 31.12.2013			<u>3.596.400</u>
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:			
1 hæftelse á			1.438.560
5 hæftelser á			399.600
1 hæftelse á			159.840

Noter

	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	26.205.665
	26.205.665

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

	2013 kr.	2012 t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	155.560	144
Skyldige renter	242.140	248
Andre skyldige omkostninger	628.631	49
	1.026.331	441

9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Bygninger ligger på lejet grund og lejemålet er uopsigeligt frem til år 2082.

Den årlige leje udgør 1.064.747 kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.048.609 kr.