

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

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.04.2015

**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 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28111878

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Poul Erik Vennekilde, formand  
Peter Henrik Asschenfeldt

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 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 15.04.2015

## Bestyrelse

Poul Erik Vennekilde  
formand

Peter Henrik Asschenfeldt

## 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 01.01.2014 - 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.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har pr. 31.12.2014 negativ egenkapital primært som følge af dagsværdiregulering af ejendommen. Som anført i ledelsesberetningen, har kommanditselskabet aftalt afdragsfrihed frem til august 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 årsregnskabet.

København, den 15.04.2015

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

Lejeforholdet med ejendommens lejer, Poundland, forløber uproblematisk.

Resultatet på (1.394) t.kr. er ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (8.745) t.kr.

Kommanditisterne har i 2014 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 frem til dette tidspunkt. Udfaldet af det kommende rent review samt en efterfølgende aftale med Aviva vil være afgørende for selskabets evne til at opretholde driften.

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 2014. Derfor optages ejendommen, i lokal valuta, til samme ultimoværdi som i foregående regnskabsår.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2015. 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 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	1.106.165	1.066
Andre eksterne omkostninger	2	<u>(299.546)</u>	<u>(293)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>806.619</b>	<b>773</b>
Andre finansielle indtægter	3	101.330	4
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.691.430)</u>	<u>(1.664)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(783.481)</b>	<b>(887)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.138.231	(444)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.748.422)</u>	<u>624</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.393.672)</u></b>	<b><u>(707)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.393.672)</u>	<u>(707)</u>
		<b><u>(1.393.672)</u></b>	<b><u>(707)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		18.186.840	17.049
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>18.186.840</u>	<u>17.049</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>18.186.840</u>	<u>17.049</u>
Andre tilgodehavender		315.127	529
<b>Tilgodehavender</b>		<u>315.127</u>	<u>529</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.180.166</u>	<u>2.928</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.495.293</u>	<u>3.457</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>20.682.133</u></u>	<u><u>20.506</u></u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	28.600.400	28.600
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(3.596.400)	(3.596)
Overført overskud eller underskud		<u>(33.748.775)</u>	<u>(32.355)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(8.744.775)</u></b>	<b><u>(7.351)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.955.256	26.206
Anden gæld		<u>131.470</u>	<u>131</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>28.086.726</u></b>	<b><u>26.337</u></b>
Anden gæld	8	816.828	1.026
Periodeafgrænsningsposter		<u>523.354</u>	<u>494</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.340.182</u></b>	<b><u>1.520</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.426.908</u></b>	<b><u>27.857</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.682.133</u></b>	<b><u>20.506</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
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	28.600.400	(3.596.400)	(32.355.103)	(7.351.103)
Årets resultat	0	0	(1.393.672)	(1.393.672)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>28.600.400</b>	<b>(3.596.400)</b>	<b>(33.748.775)</b>	<b>(8.744.775)</b>

## Noter

### 1. Nettoomsætning

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	2.211.435	2.131
Grundleje	(1.105.270)	(1.065)
	<b>1.106.165</b>	<b>1.066</b>

### 2. Andre eksterne omkostninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag, Danmark	121.898	120
Administration, ekstra	0	9
Administrationsvederlag, England	63.596	60
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4
Rejseomkostninger	2.498	0
Driftsomkostninger	0	0
Advokat	62.514	43
Revision	33.200	54
Øvrige honorarer	7.000	0
Bankgebyrer	4.591	3
	<b>299.546</b>	<b>293</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	1.394	4
Valutakursreguleringer	99.936	0
	<b>101.330</b>	<b>4</b>

## Noter

### 4. Andre finansielle omkostninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter af prioritetslån	1.685.090	1.576
Renter, komplementar	6.340	6
Valutakursreguleringer	0	82
	<b>1.691.430</b>	<b>1.664</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	40.723.990
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.723.990</b>
Dagsværdireguleringer primo	(23.675.381)
Årets dagsværdireguleringer	1.138.231
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(22.537.150)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.186.840</b>

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5.73 %.  
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>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	90	317.782,22	28.600.400
	<u>90</u>		<u>28.600.400</u>

	<u>2014 DKK</u>
Egenkapital 31.12.2014	(8.744.775)
Forrentet kapitalindskud	0
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b>	<u>(8.744.775)</u>

**Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud** (971.642)

**Resthæftelse 31.12.2014** 3.596.400

Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:

1 hæftelse á	1.438.560
5 hæftelser á	399.600
1 hæftelse á	159.840

**Restgæld  
efter 5 år  
2014  
kr.**

---

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	27.955.256
Anden gæld	0
	<u>27.955.256</u>

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

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	168.906	156
Skyldige renter	258.307	242
Andre skyldige omkostninger	389.615	628
	<u>816.828</u>	<u>1.026</u>

## Noter

### **9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser**

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

Den årlige leje udgør 1.105.270 kr.

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.186.840 kr.