

K/S Asschenfeldt, Market street, Halifax
CVR-nr. 28111878
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ³⁰15.03.2016

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 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28111878

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Poul Erik Vennekilde, formand

Peter Henrik Asschenfeldt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.
15.03.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har pr. 31.12.2015 negativ egenkapital primært som følge af dagsværdiregulering af ejendommen. Som anført i ledelsesberetningen, har kommanditselskabet aftalt afdragsfrihed frem til det forventede rent review i 2016. 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 ¹⁰15.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor



Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 (1.513) t.kr. er ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (10.258) t.kr.

Kommanditisterne har i 2015 ikke indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse.

Der har været aftalt rent review i 2015. I forbindelse med overdragelse af selskabets finansiering fra Aviva til en anden långiver er dette blevet udskudt, men forventes gennemført i 2016. Der er aftalt afdragsfrihed på lånet frem til dette tidspunkt. Udfaldet af det kommende rent review samt en efterfølgende aftale med långiver 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 2015. Derfor optages ejendommen, i lokal valuta, til samme ultimoværdi som i foregående regnskabsår.

Der er udarbejdet budget for ejendommen for 2016. 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

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 nominal 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	2	1.197.584	1.103
Andre eksterne omkostninger	3	(335.180)	(298)
Driftsresultat		862.404	805
Andre finansielle indtægter	4	125.107	102
Andre finansielle omkostninger	5	(1.887.612)	(1.691)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(900.101)	(784)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.140.906	1.138
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.753.704)	(1.748)
Årets resultat		(1.512.899)	(1.394)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.512.899)	(1.394)
		(1.512.899)	(1.394)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		19.327.746	18.184
Materielle anlægsaktiver	6	<u>19.327.746</u>	<u>18.184</u>
Anlægsaktiver		<u>19.327.746</u>	<u>18.184</u>
Andre tilgodehavender		21.517	315
Tilgodehavender		<u>21.517</u>	<u>315</u>
Likvide beholdninger		<u>1.328.415</u>	<u>2.181</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.349.932</u>	<u>2.496</u>
Aktiver		<u><u>20.677.678</u></u>	<u><u>20.680</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	28.600.400	28.600
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(3.596.400)	(3.596)
Overført overskud eller underskud		<u>(35.261.674)</u>	<u>(33.749)</u>
Egenkapital		<u>(10.257.674)</u>	<u>(8.745)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.708.960	27.955
Anden gæld		<u>131.558</u>	<u>131</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>29.840.518</u>	<u>28.086</u>
Anden gæld	9	531.557	816
Periodeafgrænsningsposter		<u>563.277</u>	<u>523</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.094.834</u>	<u>1.339</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.935.352</u>	<u>29.425</u>
Passiver		<u>20.677.678</u>	<u>20.680</u>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.600.400	(3.596.400)	(33.748.775)	(8.744.775)
Årets resultat	0	0	(1.512.899)	(1.512.899)
Egenkapital ultimo	28.600.400	(3.596.400)	(35.261.674)	(10.257.674)

Noter

1. Going concern

Der har været aftalt rent review i 2015. I forbindelse med overdragelse af selskabets finansiering fra Aviva til en anden långiver er dette blevet udskudt, men forventes gennemført i 2016. Der er aftalt afdragsfrihed på lånet frem til dette tidspunkt. Udfaldet af det kommende rent review samt en efterfølgende aftale med långiver vil være afgørende for selskabets evne til at opretholde driften.

2. Nettoomsætning

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	2.413.957	2.208
Grundleje	(1.216.373)	(1.105)
	1.197.584	1.103

3. Andre eksterne omkostninger

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Administrationsvederlag, Danmark	124.336	122
Administrationsvederlag, England	96.905	64
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4
Rejseomkostninger	0	2
Bestyrelseshonorar	27.500	0
Advokat	24.700	62
Revision	56.200	33
Øvrige honorarer	0	7
Bankgebyrer	2.320	4
	335.180	298

4. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	221	2
Valutakursreguleringer	124.886	100
	125.107	102

Noter

5. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Renter af prioritetslån	1.881.274	1.685
Renter, komplementar	6.338	6
	1.887.612	1.691

6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.723.990
Kostpris ultimo	40.723.990
Dagsværdireguleringer primo	(22.537.150)
Årets dagsværdireguleringer	1.140.906
Dagsværdireguleringer ultimo	(21.396.244)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.327.746

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 5.69 %. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.197 t.kr.

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>
7. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	90	317.782,22	28.600.400
	<u>90</u>		<u>28.600.400</u>
			2015
			DKK
Egenkapital 31.12.2015			(10.257.674)
Forrentet kapitalindsud			0
Egenkapital, uden kapitalindsud			<u>(10.257.674)</u>
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindsud			<u>(1.139.742)</u>
Resthæftelse 31.12.2015			<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

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	29.708.960	29.708.960
Anden gæld	0	0	131.558	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.840.518</u>	<u>29.708.960</u>

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

Selskabets prioritetslån forfalder i 2025, hvorefter det skal genforhandles.

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	209.374	169
Skyldige renter	274.510	258
Andre skyldige omkostninger	47.673	389
	531.557	816

10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

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

Den årlige leje udgør 120.000 GBP.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.327.746 kr.