

K/S Rochdale

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(9. regnskabsår)

CVR nr. 27956262

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Rochdale.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2013

I bestyrelsen:

Michael Nygaard Mogensen (formand)

Martin Dahl Jensen

Søren Holmgaard Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Rochdale

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rochdale for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 vores revision 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Kolding, den 15. april 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Rochdale c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27956262
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
Komplementar	Rochdale Komplementar ApS
Bestyrelse	Michael Nygaard Mogensen (formand) Martin Dahl Jensen Søren Holmgaard Hansen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Butts, Rochdale, Lancashire, England.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 168.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 513.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 345.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk 6.069. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 4.207.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Rochdale for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 913,20 (890,00 pr. 31/12 2011).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsejendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den aktuelle lånerente, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.501.295	1.404.856
Driftsomkostninger	3	-91.470	-88.928
Nettoleje		1.409.825	1.315.928
Administrationsomkostninger	4	-245.528	-202.900
Resultat før finansielle poster m.v.		1.164.297	1.113.028
Finansielle indtægter	5	90.828	129.091
Finansielle omkostninger	6	-1.086.994	-1.065.001
Resultat før dagsværdiregulering		168.131	177.118
Værdireguleringer	7	-513.118	561.273
ÅRETS RESULTAT		-344.987	738.391
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-344.987	738.391
		-344.987	738.391

BALANCE PR. 31. december 2012**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	25.122.070	24.626.881
Materielle anlægsaktiver i alt		25.122.070	24.626.881
ANLÆGSAKTIVER I ALT		25.122.070	24.626.881
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	401.512	633.290
Tilgodehavender i alt		401.512	633.290
Likvide beholdninger		612.521	810.619
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.014.033	1.443.909
AKTIVER I ALT		26.136.103	26.070.790

BALANCE PR. 31. december 2012**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 14.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	10.293.378	10.293.378
Overført resultat		<u>-4.224.212</u>	<u>-4.105.201</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.069.166</u>	<u>6.188.177</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Britannia	11	<u>18.928.844</u>	<u>18.203.329</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.928.844</u>	<u>18.203.329</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Britannia	11	230.775	212.265
Prioritetsgæld, Landsbanki Lux. S.A. in liquidation		0	654.253
Anden gæld	12	572.204	486.165
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>335.114</u>	<u>326.601</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.138.093</u>	<u>1.679.284</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>20.066.937</u>	<u>19.882.613</u>
PASSIVER I ALT		<u>26.136.103</u>	<u>26.070.790</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Finansieringsforhold

Selskabets 1. prioritetslångiver har meddelt, at de mener, at selskabets ejendom er overbelånt, hvorfor LTV-klausulen i låneaftalen ikke længere er overholdt. Der er endnu ikke indledt forhandlinger med 1. prioritetslångiver, men ledelsen forventer, at der findes en ordning med denne, der sikrer, at projektet kan føres videre enten ved betaling af afdrag eller øgede omkostninger.

	2012	2011
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.433.362	1.343.517
Forsikring	67.933	61.339
Lejeindtægter i alt	1.501.295	1.404.856

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med JD Wetherspoon Plc.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 157.398 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber til marts 2034, men kan opsiges af lejer i marts 2029.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	62.046	61.339
Ejendomsadministrationshonorar	22.499	27.589
Ejendomsbesigtigelse	6.925	0
Driftsomkostninger i alt	91.470	88.928

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	103.273	100.264
Advokathonorar	70.550	40.048
Revision, DK	18.500	18.000
Regnskabsudarbejdelse og lovpligtig regnskabsindberetning	11.000	8.500
Revisor, UK	16.131	3.647
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.776
Livsforsikringspræmie	11.467	13.425
Diverse omkostninger	9.812	15.240
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	245.528	202.900
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	115	190
Renter, investorer	38.679	60.600
Kursgevinst, valuta	52.034	68.301
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	90.828	129.091
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Britannia	1.057.353	989.447
Renter, prioritetsgæld, Landsbanki Lux. S.A. in liquidation	18.280	64.779
Renter, komplementarselskab	11.361	10.764
Renter, kreditinstitutter	0	11
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.086.994	1.065.001
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-143.041	2.432.284
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	638.230	647.773
Regulering langfristet gæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	-469.537	-1.980.026
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-538.770	-538.758
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-513.118	561.273
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	30.497.998	30.497.998
Anskaffelsessum, ultimo	30.497.998	30.497.998
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.544.961	2.544.961
Regulering til dagsværdi, primo	-5.871.117	-8.951.174
Årets regulering, afkastrelateret	-143.041	2.432.284
Årets regulering, valutakursrelateret	638.230	647.773
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.375.928	-5.871.117
Dagsværdi pr. 31.12	25.122.070	24.626.881
Dagsværdi pr. 31.12, GBP	2.750.993	2.767.065
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,41%	5,38%
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	386.727	850.504
Hensat til tab på investorindskud	0	-225.976
Tilgodehavende moms, DK	12.909	8.762
Andre tilgodehavender	1.876	0
Tilgodehavender i alt	401.512	633.290
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 145.000, ultimo	14.500.000	14.500.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 102.934, ultimo	10.293.378	10.293.378
Resthæftelse i alt	4.206.622	4.206.622
Pr. anpart	42.066	42.066
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.105.201	-4.843.592
Overført af årets resultat	-344.987	738.391
Hensat til tab investorindskud	225.976	0
Overført resultat, ultimo	-4.224.212	-4.105.201
EGENKAPITAL I ALT	6.069.166	6.188.177

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Britannia, til optagelseskurs	21.813.152	22.077.433
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	1.968.518	1.992.368
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.661.840	-6.180.623
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	469.537	1.980.026
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	538.770	538.758
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-2.653.533	-3.661.839
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31.12	19.159.619	18.415.594
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	2.098.075	2.069.168
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.859.790	17.220.023
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.069.054	983.306
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	18.928.844	18.203.329
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	230.775	212.265
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Rochdale Komplementar ApS	162.844	154.286
Skyldige renter	221.156	218.149
Skyldig moms, UK	69.023	70.042
Skyldige omkostninger	115.188	43.688
For meget indbetalt investor	3.993	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	572.204	486.165
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.122 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.