

K/S Midland Road, Bedford

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

Årsrapport for 2013

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27096670

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

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 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2013 for K/S Midland Road, Bedford.

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 26. februar 2014

I bestyrelsen:

Kim Aage Gervin

Jesper Mott

Poul Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Midland Road, Bedford

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Midland Road, Bedford for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning 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 ERKLÆRING (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.

København, den 26. februar 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Midland Road, Bedford c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27096670
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2013
Komplementar	ApS Komplementar Midland Road, Bedford
Bestyrelse	Kim Aage Gervin Jesper Mott Poul Hansen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 13-21 Midland Road Bedford, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.249.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 5.167.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.416.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 15.302.

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 Midland Road, Bedford for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt 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

Investeringsejendommen 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 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.156.379	3.246.546
Lejeindtægter i alt		3.156.379	3.246.546
Administrationsomkostninger	3	-199.852	-249.193
Resultat før finansielle poster m.v.		2.956.527	2.997.353
Finansielle indtægter	4	172.670	155.451
Finansielle omkostninger	5	-1.879.721	-2.067.554
Resultat før dagsværdiregulering		1.249.476	1.085.250
Værdireguleringer	6	5.166.898	-1.301.736
ÅRETS RESULTAT		<u>6.416.374</u>	<u>-216.486</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.416.374</u>	<u>-216.486</u>
		<u>6.416.374</u>	<u>-216.486</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	49.088.710	47.495.532
Materielle anlægsaktiver i alt		49.088.710	47.495.532
ANLÆGSAKTIVER I ALT		49.088.710	47.495.532
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	145.857	146.259
Tilgodehavende leje		0	62.783
Periodeafgrænsningsposter, selskabsadm. honorar		38.438	0
Tilgodehavender i alt		184.295	209.042
Likvide beholdninger		1.737.096	12.172
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.921.391	221.214
AKTIVER I ALT		51.010.101	47.716.746

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	9.312.500	8.662.497
Overført resultat	9	5.989.165	-427.209
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.301.665</u>	<u>8.235.288</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	30.479.450	35.136.964
Prioritetsgæld, Landsbanki	11	0	2.104.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.479.450</u>	<u>37.240.964</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	924.352	892.713
Prioritetsgæld, Landsbanki	11	2.104.000	740.000
Anden gæld	12	1.464.775	607.781
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		735.859	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.228.986</u>	<u>2.240.494</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>35.708.436</u>	<u>39.481.458</u>
PASSIVER I ALT		<u>51.010.101</u>	<u>47.716.746</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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.

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	3.156.379	3.246.546
Lejeindtægter i alt	3.156.379	3.246.546

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Bhs Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 357.500 p.a. Herfra skal trækkes grundleje GBP 1.575 p.a., hvorved den modtagne leje netto udgør GBP 355.925 p.a. Lejemålet løber indtil 2022.

3 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	120.000	166.368
Ejendomsadministrationshonorar	23.181	0
Advokathonorar	872	1.337
Revision, DK	18.500	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	28.920
Honorar, forældelse	4.000	0
Revisor, UK	12.074	13.594
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	2.579
Ejendomsvurdering	3.000	3.000
Diverse omkostninger	7.225	14.895
Administrationsomkostninger i alt	199.852	249.193

4 Finansielle indtægter

Renter, investorer	76	0
Kursgevinst, valuta	172.594	155.451
Finansielle indtægter i alt	172.670	155.451

5 Finansielle omkostninger

Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.786.647	1.902.528
Renter, prioritetsgæld, Landsbanki	84.808	143.482
Renter, kreditinstitutter	137	876
Renter, komplementarselskab	8.129	20.668
Finansielle omkostninger i alt	1.879.721	2.067.554

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.762.677	-100
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-1.169.499	1.206.632
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	2.984.990	-1.421.134
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	588.730	-1.087.134
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	5.166.898	-1.301.736
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum ejendom	48.433.500	48.433.500
Købsomkostninger	5.282.625	5.282.625
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	53.716.125	53.716.125
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.500.000	4.500.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.220.593	-7.427.125
Årets regulering, afkastrelateret	2.762.677	-100
Årets regulering, valutakursrelateret	-1.169.499	1.206.632
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.627.415	-6.220.593
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	49.088.710	47.495.532
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.503.527	5.201.000
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	238	5.417
Tilgodehavende moms, DK	8.500	0
Tilgodehavende moms, UK	0	15.068
Andre tilgodehavender	137.119	125.774
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	145.857	146.259
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 2.550.000, ultimo	25.500.000	25.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 866.250, primo	8.662.497	8.012.497
Ændring i året	650.003	650.000
	<hr/>	<hr/>
10 kommanditanparter á kr. 931.250, ultimo	9.312.500	8.662.497
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende, solgte anparter	16.187.500	16.837.503
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.618.750	1.683.750
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-427.209	-210.723
Overført af årets resultat	6.416.374	-216.486
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	5.989.165	-427.209
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	15.301.665	8.235.288
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	36.623.716	37.675.871
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.402.742	3.500.499
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.646.194	-4.154.462
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-2.984.990	1.421.134
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-588.730	1.087.134
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-5.219.914	-1.646.194
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	31.403.802	36.029.677
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.520.803	3.945.431
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	25.130.045	30.987.139
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.349.405	4.149.825
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	30.479.450	35.136.964
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	924.352	892.713
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Landsbanki		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.104.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	2.104.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.104.000	740.000
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemreg. med ApS Komplementar Midland Road, Bedford	133.200	120.059
Skyldige renter	436.242	458.322
Skyldig moms, UK	843.026	0
Skyldige omkostninger	52.307	29.400
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.464.775	607.781
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Aviva er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Landsbanki er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Andre forpligtelser

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

Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør GBP 1.575, og aftalen løber frem til år 2057. Der er ikke mulighed for rent review.