

K/S Midland Road, Bedford

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

Årsrapport for 2014

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27096670

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2014 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 25. marts 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 25. marts 2015

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 2014
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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.321.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 554.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.875.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 17.877.

Selskabets finansiering

Lånet fra LBI hf forventes indfriet i 2015 med likviditet fra driften og investorindbetalinger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver 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 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet, lejekontraktens længde etc.

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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.277.145	3.156.379
Lejeindtægter i alt		3.277.145	3.156.379
Administrationsomkostninger	3	-204.435	-199.852
Resultat før finansielle poster m.v.		3.072.710	2.956.527
Finansielle indtægter	4	177.935	172.670
Finansielle omkostninger	5	-1.929.509	-1.879.721
Resultat før dagsværdiregulering		1.321.136	1.249.476
Værdireguleringer	6	553.976	5.166.898
ÅRETS RESULTAT		<u>1.875.112</u>	<u>6.416.374</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.875.112</u>	<u>6.416.374</u>
		<u>1.875.112</u>	<u>6.416.374</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	53.604.581	49.088.710
Materielle anlægsaktiver i alt		53.604.581	49.088.710
ANLÆGSAKTIVER I ALT		53.604.581	49.088.710
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	29.199	145.857
Periodeafgrænsningsposter, selskabsadm. honorar		0	38.438
Tilgodehavender i alt		29.199	184.295
Likvide beholdninger	12	1.764.817	1.737.096
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.794.016	1.921.391
AKTIVER I ALT		55.398.597	51.010.101

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 25.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	10.012.499	9.312.500
Overført resultat	9	7.864.277	5.989.165
EGENKAPITAL I ALT		<u>17.876.776</u>	<u>15.301.665</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	33.204.963	30.479.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.204.963</u>	<u>30.479.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	1.045.336	924.352
Prioritetsgæld, LBI hf.		1.357.442	2.104.000
Anden gæld	11	1.129.092	1.464.775
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		784.988	735.859
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.316.858</u>	<u>5.228.986</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>37.521.821</u>	<u>35.708.436</u>
PASSIVER I ALT		<u>55.398.597</u>	<u>51.010.101</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

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 forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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.

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	3.277.145	3.156.379
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	3.277.145	3.156.379
	<hr/>	<hr/>
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	123.000	120.000
Ejendomsadministrationshonorar	37.372	23.181
Revision, DK	18.500	18.500
Regnskabsudarbejdelse	2.500	11.000
Honorar, forældelse	0	4.000
Revisor, UK	13.343	12.074
Advokathonorar	700	872
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	0
Ejendomsvurdering	0	3.000
Diverse omkostninger	4.771	7.225
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	204.435	199.852
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	443	76
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	177.490	172.594
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	177.935	172.670
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.838.298	1.786.647
Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	82.464	84.808
Renter, kreditinstitutter	228	137
Renter, komplementarselskab	8.519	8.129
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.929.509	1.879.721
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.161.007	2.762.677
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	3.354.864	-1.169.499
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	-2.680.325	2.984.990
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-1.281.570	588.730
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	553.976	5.166.898
	<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	-4.627.415	-6.220.593
Årets regulering, afkastrelateret	1.161.007	2.762.677
Årets regulering, valutakursrelateret	3.354.864	-1.169.499
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-111.544	-4.627.415
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	53.604.581	49.088.710
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.633.692	5.503.527
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	6.113	238
Tilgodehavende moms, DK	7.862	8.500
Andre tilgodehavender	15.224	137.119
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	29.199	145.857
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	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. 931.250, primo	9.312.500	8.662.497
Ændring i året	699.999	650.003
	<hr/>	<hr/>
10 kommanditanparter á kr. 1.001.250, ultimo	10.012.499	9.312.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.487.501	16.187.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.548.750	1.618.750
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.989.165	-427.209
Overført af årets resultat	1.875.112	6.416.374
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	7.864.277	5.989.165
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	17.876.776	15.301.665
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	35.508.318	36.623.716
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.299.110	3.402.742
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-5.219.914	-1.646.194
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	2.680.325	-2.984.990
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.281.570	-588.730
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.258.019	-5.219.914
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	34.250.299	31.403.802
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.599.611	3.520.803
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	28.346.839	25.130.045
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.858.124	5.349.405
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	33.204.963	30.479.450
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.045.336	924.352
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemreg. med ApS Komplementar Midland Road, Bedford	139.590	133.200
Skyldige renter	451.194	436.242
Skyldig moms, UK	516.608	843.026
Skyldige omkostninger	21.700	52.307
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.129.092	1.464.775
	<hr/>	<hr/>

12 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 LBI hf. er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i konto i Sydbank med indestående på t.dkk 319
- 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.