

## **K/S Midland Road, Bedford**

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

### **Årsrapport for 2015**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27096670

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. februar 2016

---

Kaare Gamborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 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 4. februar 2016

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 2015, 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 4. februar 2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementar Midland Road, Bedford
<b>Bestyrelse</b>	Kim Aage Gervin Jesper Mott Poul Hansen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.425.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.238.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.663.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 21.410.

### Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### 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 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.597.354	3.277.145
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>3.597.354</b>	<b>3.277.145</b>
Administrationsomkostninger	3	-251.747	-204.435
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.345.607</b>	<b>3.072.710</b>
Finansielle indtægter	4	92.834	177.935
Finansielle omkostninger	5	-2.013.491	-1.929.509
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>1.424.950</b>	<b>1.321.136</b>
Værdireguleringer	6	1.238.038	553.976
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>2.662.988</u></b>	<b><u>1.875.112</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.662.988</u>	<u>1.875.112</u>
		<b><u>2.662.988</u></b>	<b><u>1.875.112</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	56.947.138	53.604.581
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.947.138</b>	<b>53.604.581</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>56.947.138</b>	<b>53.604.581</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	45.193	29.199
Tilgodehavende leje		69.519	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>114.712</b>	<b>29.199</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>354.965</b>	<b>1.764.817</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>469.677</b>	<b>1.794.016</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>57.416.815</b>	<b>55.398.597</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 25.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	10.882.499	10.012.499
Overført resultat	9	10.527.265	7.864.277
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>21.409.764</u></b>	<b><u>17.876.776</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	33.984.573	33.204.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>33.984.573</u></b>	<b><u>33.204.963</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	1.187.801	1.045.336
Prioritetsgæld, LBI hf.		0	1.357.442
Anden gæld	11	834.677	1.129.092
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	784.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.022.478</u></b>	<b><u>4.316.858</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>36.007.051</u></b>	<b><u>37.521.821</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>57.416.815</u></b>	<b><u>55.398.597</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	3.613.200	3.291.682
Grundleje	-15.846	-14.537
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.597.354</b>	<b>3.277.145</b>
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.		
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	146.075	123.000
Ejendomsadministrationshonorar	41.073	37.372
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	2.500
Regnskabsudarbejdelse, regulering tidligere år	8.500	0
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokathonorar	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.307	4.771
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>251.747</b>	<b>204.435</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, investorer	510	443
Renter, øvrige	2	2
Kursgevinst, valuta	92.322	177.490
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>92.834</b>	<b>177.935</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.944.437	1.838.298
Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	60.123	82.464
Renter, kreditinstitutter	0	228
Renter, komplementarselskab	8.931	8.519
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.013.491</b>	<b>1.929.509</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-19.002	1.161.007
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	3.361.559	3.354.864
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	108.795	-2.680.325
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-2.213.314	-1.281.570
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.238.038</b>	<b>553.976</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum ejendom	48.433.500	48.433.500
Købsomkostninger	5.282.625	5.282.625
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	53.716.125	53.716.125
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.500.000	4.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-111.544	-4.627.415
Årets regulering, afkastrelateret	-19.002	1.161.007
Årets regulering, valutakursrelateret	3.361.559	3.354.864
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	3.231.013	-111.544
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>56.947.138</b>	<b>53.604.581</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.631.695	5.633.692
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	8.254	6.113
Tilgodehavende moms, DK	20.760	7.862
Andre tilgodehavender	16.179	15.224
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.193</b>	<b>29.199</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
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. 1.001.250, primo	10.012.499	9.312.500
Ændring i året	870.000	699.999
	<hr/>	<hr/>
10 kommanditanparter á kr. 1.088.250, ultimo	10.882.499	10.012.499
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	14.617.501	15.487.501
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	1.461.750	1.548.750
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	7.864.277	5.989.165
Overført af årets resultat	2.662.988	1.875.112
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	10.527.265	7.864.277
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.409.764</b>	<b>17.876.776</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	34.325.874	35.508.318
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.189.248	3.299.110
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.258.019	-5.219.914
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-108.795	2.680.325
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.213.314	1.281.570
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	846.500	-1.258.019
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>35.172.374</b>	<b>34.250.299</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.478.315	3.599.611
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC, fortsat</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	28.522.069	28.346.839
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.462.504	4.858.124
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	33.984.573	33.204.963
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.187.801	1.045.336
	<hr/>	<hr/>

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemreg. med ApS Komplementar Midland Road, Bedford	146.344	139.590
Skyldige renter	463.531	451.194
Skyldig moms, UK	189.668	516.608
Skyldige omkostninger	35.134	21.700
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>834.677</b>	<b>1.129.092</b>
	<hr/>	<hr/>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

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

**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.