

K/S Midland Road, Bedford
Amaliegade 27
1256 København K
CVR-nr. 27096670

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.09.2017

Dirigent

Navn: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Midland Road, Bedford
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27096670
Hjemsted: København K
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jesper Mott, formand
Kim Aage Gervin
Poul Hansen
Lasse Holm Garby

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Midland Road, Bedford.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.09.2017

Bestyrelse

Jesper Mott
formand

Kim Aage Gervin

Poul Hansen

Lasse Holm Garby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Midland Road, Bedford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Midland Road, Bedford for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsregnskab

Selskabet har aflagt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 20.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 13-21 Midland Road Bedford, England.

Selskabets ejendom er solgt i begyndelsen af 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Midland Road, Bedford. Årets resultat udviser et underskud på (18.390) t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af gæld til realkreditinstitutter et tab på 18.616 t.kr.

Årets resultat er påvirket af, at selskabets lejer er fraflyttet ejendommen og væsentlige nedskrivninger på ejendommen som følge heraf.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2016 udgør 6.789 t.kr.

Derudover henledes opmærksomheden på beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til beskrivelse i note 1.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		<u>2.212.351</u>	<u>3.597.354</u>
Bruttoresultat		2.212.351	3.597.354
Administrationsomkostninger		<u>(415.482)</u>	<u>(251.747)</u>
Driftsresultat		1.796.869	3.345.607
Andre finansielle indtægter	3	4.837.188	92.834
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.767.409)</u>	<u>(4.226.805)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.866.648	(788.364)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(23.256.321)</u>	<u>3.342.557</u>
Årets resultat		(18.389.673)	2.554.193
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(18.389.673)</u>	<u>2.554.193</u>
		(18.389.673)	2.554.193

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		33.690.816	56.947.138
Materielle anlægsaktiver	5	33.690.816	56.947.138
 Anlægsaktiver		 33.690.816	 56.947.138
 Andre tilgodehavender		17.063	90.279
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	8.254
Periodeafgrænsningsposter		0	16.179
Tilgodehavender		17.063	114.712
 Likvide beholdninger		 106.648	 354.965
 Omsætningsaktiver		 123.711	 469.677
 Aktiver		 33.814.527	 57.416.815

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		26.370.000	26.370.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(14.577.501)	(15.487.501)
Overført overskud eller underskud		<u>(5.003.139)</u>	<u>13.386.534</u>
Egenkapital		<u>6.789.360</u>	<u>24.269.033</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>31.125.304</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>31.125.304</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		26.419.399	1.187.801
Anden gæld		<u>605.768</u>	<u>834.677</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.025.167</u>	<u>2.022.478</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.025.167</u>	<u>33.147.782</u>
Passiver		<u>33.814.527</u>	<u>57.416.815</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	26.370.000	(15.487.501)	10.527.265	21.409.764
Ændring i regnskabspraksis	0	0	2.859.269	2.859.269
Korrigeret egenkapital primo	26.370.000	(15.487.501)	13.386.534	24.269.033
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	910.000	0	910.000
Årets resultat	0	0	(18.389.673)	(18.389.673)
Egenkapital ultimo	26.370.000	(14.577.501)	(5.003.139)	6.789.360

Noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er solgt i 2017 for en salgpris svarende til bogført værdi pr. 31.12.2016. I forlængelse heraf er selskabets 1. prioritetsgæld indfriet, mens en andel af det resterende salgspøvenue er udloddet til kommanditisterne.

Selskabet har efter statusdagen modtaget et krav fra tidligere administrator vedrørende betaling af administrationshonorar for 2017 samt honorarer knyttet til forsøg på genudlejning af ejendommen. Ledelsen har afvist kravet, men forventer, at forholdet afklares i løbet af 2017.

2. 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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af indhentede statistikker og understøttes af igangværende salgsundersøgelser.

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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	512
Valutakursreguleringer	4.837.188	92.322
	4.837.188	92.834
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.615.494	2.013.491
Valutakursreguleringer	151.915	2.213.314
	1.767.409	4.226.805

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>53.716.125</u>
Kostpris ultimo	<u>53.716.125</u>
Dagsværdireguleringer primo	3.231.013
Årets dagsværdireguleringer	<u>(23.256.322)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(20.025.309)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.690.816</u>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 3.880.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2016.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP (lejeniveau frem til lejers konkurs)	357.500 GBP
Anvendt afkastkrav	6,5%
Forventede handelsomkostninger	8,6%

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Værdiansættelsen understøttes endvidere af undersøgelser af salgsmulighederne pr. statusdagen.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkast krav med +/- 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

+ 0,5%-point	31.940.000 kr.
- 0,5%-point	35.880.000 kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 26.419 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 32.313 t.kr. pr. 31.12.2015.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 33.691 t.kr. pr. 31.12.2016 mod 56.947 t.kr. pr. 31.12.2015.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, med undtagelse af det nedenfor anførte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret vedrørende gæld tilknyttet investeringsejendomme.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultat for 2015 negativt med 109 t.kr. Den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.12.2015 udgør 2.859 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.