

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

c/o Nectar Asset Management

Regnbuepladsen 5, 4. sal

DK-1550 København V

CVR-nr. 27 97 84 44

## **Årsrapport for 2017**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juni 2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Midland Road, Bedford c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V  CVR-nr. 27 09 66 70  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Mott, formand Kim Aage Gervin Poul Hansen Lasse Holm Garby
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Midland Road, Bedford
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Midland Road, Bedford.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2018

Bestyrelse:

---

Jesper Mott  
formand

---

Kim Aage Gervin

---

Poul Hansen

---

Lasse Holm Garby

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets investeringsejendom er solgt i april 2017.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et underskud på -1.303 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 243 t.kr.

Selskabet forventes at igangsætte en solvent likvidation i 2018.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er opfyldt og denne årsrapport er således ikke revideret.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendom**

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

### **Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld**

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre driftsomkostninger.

### **Periodisering**

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

---

### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

### **Skat**

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

### **Investeringsjendom**

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		0	2.212.351
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-514.055</u>	<u>-415.482</u>
Resultat før finansielle poster		-514.055	1.796.869
Finansielle indtægter	2	22.396	4.837.188
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.629.180</u>	<u>-1.767.409</u>
Driftsresultat		-2.120.838	4.866.648
Værdi- og kursregulering af ejendom		817.390	-23.526.321
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.303.448</u></b>	<b><u>-18.659.673</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	4	0	33.690.816
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>33.690.816</b>
Andre tilgodehavender		37.814	17.063
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.814</b>	<b>17.063</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>7.198.961</b>	<b>106.648</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.236.775</b>	<b>33.814.527</b>
PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		26.370.000	26.370.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-19.820.215	-14.577.501
Overført resultat		-6.306.587	-5.003.139
<b>Egenkapital</b>	6	<b>243.197</b>	<b>6.789.360</b>
Prioritetsgæld	7	0	0
ApS Komplementarselskabet Midland Road, Bedford		159.886	153.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>159.886</b>	<b>153.700</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	0	26.419.399
Skyldig moms		6.528.372	32.633
Skyldige renter		0	388.365
Modtagen forudbetalt investorindskud		460	460
Skyldige omkostninger	8	304.860	30.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.833.691</b>	<b>26.871.467</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.236.775</b>	<b>33.814.527</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	308.114	129.227
Ejendomsadministration	258	35.084
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	-16.166	61.356
Grundleje	3.465	0
Revision, Danmark	6.000	26.000
Revision, UK	0	15.025
Advokatbistand	10.800	0
Konsulentassistance	13.418	65.605
Gebyrer og øvrige omkostninger	188.166	79.966
	<u>514.055</u>	<u>415.482</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	22.396	0
Urealiseret kursgevinst	0	4.837.188
	<u>22.396</u>	<u>4.837.188</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Lone Star	756.413	1.605.856
Renteomkostninger, komplementar	9.936	9.522
Fee, Lone Star	265.987	0
Øvrige renteomkostninger	0	116
Realiserede kurstab, netto	31.713	151.915
Kursregulering prioritetsgæld	565.130	0
	<u>1.629.180</u>	<u>1.767.409</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	54.467.767	53.716.125
Årets til-/afgang	-35.405.019	0
Salgsomkostninger	-896.813	0
Kostpris ultimo	<u>18.165.935</u>	<u>53.716.125</u>
Værdi- og kursregulering primo	0	3.231.013
Årets værdi- og kursregulering	-18.165.935	-23.256.322
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-18.165.935</u>	<u>-20.025.309</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>33.690.816</u>
<b>5. Likvide midler</b>		
Nordea	0	35.680
Danske Bank	37.358	70.968
NatWest	18.192	0
Royal Bank of Scotland	7.143.411	0
	<u>7.198.962</u>	<u>106.648</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	26.370.000	-14.577.501	-5.003.139	6.789.360
Årets resultat	0	0	-1.303.448	-1.303.448
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets indskud/udlodning	0	-5.242.714	0	-5.242.714
Saldo ultimo	<u>26.370.000</u>	<u>-19.820.215</u>	<u>-6.306.587</u>	<u>243.197</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>				
Lone Star			0	26.419.399
			<u>0</u>	<u>26.419.399</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Lone Star	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>				
Skyldig honorar i forbindelse med salg mv.			275.000	0
Skyldig revision			0	26.000
Øvrige skyldige omkostninger			29.860	4.610
			<u>304.860</u>	<u>30.610</u>

## **Noter (fortsat)**

---

### **9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Ingen

### **10. Nærtstående parter**

Ingen transaktioner med nærtstående parter udover indbetalinger af stamkapital.