

**K/S Coventry, England**  
**CVR-nr. 27471862**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2015

**Dirigent**

---

Navn: Peter Westphal

## **Indholdsfortegnelse**

|                                     | <u><b>Side</b></u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2014          | 8                  |
| Balance pr. 31.12.2014              | 9                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2014       | 11                 |
| Noter                               | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Coventry, England  
Jennysvej 5  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27471862  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Per Hansen, formand  
Henrik Juel Nielsen  
Dorthe Korsgaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Coventry, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.05.2015

## Bestyrelse

Per Hansen  
formand

Henrik Juel Nielsen

Dorthe Korsgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Coventry, England

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Coventry, England for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionen 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 vurdering 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 30.196 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 19.05.2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 24. december 2003 og beliggende:

2/10 Trinity Street, Coventry, England.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 7 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.962 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 3.864 t.kr. hvoraf 2.106 skyldes kursudviklingen i GBP.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 30.196 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15% p.a. (2013: 5,54% p.a.). Diskonteringsfaktoren er opgjort med udgangspunkt i 10 årige engelske statsobligationer tillagt et risikotillæg.

Dagsværdien af den fastforrentede bankgæld er i 2014 reguleret med 835 t.kr. Det akkumulerede kurstab af bankgælden, som følge af renteændring, udgør pr. 31. december 2014 i alt 4.001 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på gælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været negativ i 2014, men har sammen med investorernes ordinære indbetalinger dækket årets aftalte afdrag på lån. For 2015 budgetteres der med ligeledes med et negativt likviditetsbidrag fra driften, men som sammen med investorernes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab kan dække årets afdrag på lån.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en DCF-model.

### 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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## Resultatopgørelse for 2014

|  | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>     | <u>2013<br/>kr.</u>       |
|--|-------------|-------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 1.611.795               | 1.543.490                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | 3.864.152               | (3.100.000)               |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | (834.676)               | 1.006.145                 |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (73.846)                | (65.606)                  |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(149.640)</u>        | <u>(139.856)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>4.417.785</b>        | <b>(755.827)</b>          |
| <br>   |             |                         |                           |
| Andre finansielle indtægter                      | 1           | 92.112                  | 405.657                   |
| Andre finansielle omkostninger                   | 2           | <u>(2.548.110)</u>      | <u>(1.342.078)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>1.961.787</u></b> | <b><u>(1.692.248)</u></b> |
| <br>   |             |                         |                           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                         |                           |
| Overført resultat                                |             | <u>1.961.787</u>        | <u>(1.692.248)</u>        |
|  |             | <b><u>1.961.787</u></b> | <b><u>(1.692.248)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2014**

|   | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>                 | <u>2013<br/>kr.</u>                 |
|---|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Investeringsjendomme                                |             | 30.196.152                          | 26.332.000                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | 3           | <b><u>30.196.152</u></b>            | <b><u>26.332.000</u></b>            |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                            |             | <br><b><u>30.196.152</u></b>        | <br><b><u>26.332.000</u></b>        |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser     |             | 295.449                             | 468.274                             |
| Andre tilgodehavender                               |             | 0                                   | 161.000                             |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse |             | 71.633                              | 9.654                               |
| Periodeafgrænsningsposter                           |             | 38.080                              | 35.678                              |
| <b>Tilgodehavender</b>                              |             | <b><u>405.162</u></b>               | <b><u>674.606</u></b>               |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>                     |             | <br><b><u>88.569</u></b>            | <br><b><u>204.614</u></b>           |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                        |             | <br><b><u>493.731</u></b>           | <br><b><u>879.220</u></b>           |
| <br><b>Aktiver</b>                                  |             | <br><b><u><u>30.689.883</u></u></b> | <br><b><u><u>27.211.220</u></u></b> |

**Balance pr. 31.12.2014**

|  | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>      | <u>2013<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4           | 9.869.334                | 9.019.334                |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(4.506.222)</u>       | <u>(6.468.010)</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>5.363.112</u></b>  | <b><u>2.551.324</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 19.784.224               | 18.429.369               |
| Bankgæld   |             | 4.090.220                | 4.832.857                |
| Anden gæld   |             | <u>133.226</u>           | <u>129.352</u>           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>24.007.670</u></b> | <b><u>23.391.578</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 500.005                  | 426.000                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 388.421                  | 363.528                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 254.235                  | 270.334                  |
| Anden gæld   |             | <u>176.440</u>           | <u>208.456</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.319.101</u></b>  | <b><u>1.268.318</u></b>  |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>25.326.771</u></b> | <b><u>24.659.896</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>30.689.883</u></b> | <b><u>27.211.220</u></b> |
| <br>   |             |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 9.019.334                               | (6.468.009)  | 2.551.325            |
| Kapitalforhøjelse         | 850.000                                 | 0  | 850.000              |
| Årets resultat            | 0                                       | 1.961.787  | 1.961.787            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>9.869.334</b>                        | <b>(4.506.222)</b>                                       | <b>5.363.112</b>     |

## Noter

|  | <b>2014</b>      | <b>2013</b>                                |
|--|------------------|--|
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>                                 |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>    |                  |  |
| Renteindtægter i øvrigt                  | 92.112           | 0  |
| Valutakursreguleringer                   | 0                | 405.657                                    |
|  | <b>92.112</b>    | <b>405.657</b>                             |
|  |                  |  |
|  | <b>2014</b>      | <b>2013</b>                                |
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>                                 |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b> |                  |  |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 1.390.332        | 1.317.747                                  |
| Valutakursreguleringer                   | 1.152.618        | 0  |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 5.160            | 24.331                                     |
|  | <b>2.548.110</b> | <b>1.342.078</b>                           |
|  |                  |  |
|  |                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>       |                  |  |
| Kostpris primo                           |                  | 29.827.658                                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>                   |                  | <b>29.827.658</b>                          |
|  |                  |  |
| Af- og nedskrivninger primo              |                  | (3.495.658)                                |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>      |                  | <b>(3.495.658)</b>                         |
|  |                  |  |
| Årets dagsværdireguleringer              |                  | 3.864.152                                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>      |                  | <b>3.864.152</b>                           |
|  |                  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>      |                  | <b>30.196.152</b>                          |

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 5,15 % er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 5,65 % vil medføre en dagsværdi på 27.499 t.kr., og en afkastsats på 4,65 % vil medføre en dagsværdi på 33.474 t.kr.

## Noter

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 1.900.000 kr., svarende til 19.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 9.019.334 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2014 er 9.980.666 kr.

|   | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2013<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2014<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 426.000  | 500.005  | 19.784.224   | 13.366.178                                      |
| Bankgæld                                  | 0  | 0  | 4.090.220  | 0   |
| Anden gæld                                | 0  | 0  | 133.226  | 129.352   |
|   | <b>426.000</b>                                       | <b>500.005</b>                                       | <b>24.007.670</b>                                    | <b>13.495.530</b>                               |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 30.196 t.kr.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er via transport afgivet som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med regnskabsmæssig værdi på 4.090 t.kr.