

K/S Cleveland Road

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23, A
5250 Odense SV

CVR-nr. 30501748

Årsrapport

01-01-2025 - 31-12-2025

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-02-2026

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewklæring	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for K/S Cleveland Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19-02-2026

Bestyrelse

Steen Gerd Bjørnskov
Formand

John Egelykke Bilsby

Christian Øien Nørring

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i K/S Cleveland Road

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Cleveland Road for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors reviewklæring

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

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.

Kolding, den 19-02-2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

K/S Cleveland Road

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Cleveland Road c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23, A 5250 Odense SV
CVR-nr.	30501748
Stiftelsesdato	30-03-2007
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Bestyrelse	Steen Gerd Bjørnskov John Egelykke Bilsby Christian Øien Nørring
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Oakcrest, 2 Cleveland Road, Edgeton, HD1 4DN, Huddersfield, West Yorkshire, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2007 med overtagelse den 25.01.2008.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 2.109.533, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 30.368.569, og en egenkapital på kr. 12.915.337.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til bemærkninger anført i note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Cleveland Road for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. 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.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Finansielle poster

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		2.925.824	2.928.129
Driftsomkostninger		-375.691	-360.381
Driftsresultat		2.550.133	2.567.748
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	-157.168	1.352.650
Resultat før finansielle poster		2.392.965	3.920.398
Finansielle indtægter	4	862.386	39.518
Finansielle omkostninger	5	-1.145.818	-2.140.706
Resultat før skat		2.109.533	1.819.210
Årets resultat		2.109.533	1.819.210
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.109.533	1.819.210
Resultatdisponering		2.109.533	1.819.210

Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6, 7	29.071.382	29.228.550
Materielle anlægsaktiver		<u>29.071.382</u>	<u>29.228.550</u>
Anlægsaktiver		<u>29.071.382</u>	<u>29.228.550</u>
Likvide beholdninger		<u>1.297.187</u>	<u>1.310.811</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.297.187</u>	<u>1.310.811</u>
Aktiver		<u>30.368.569</u>	<u>30.539.361</u>

Balance 31. december 2025

	Note	31.12.2025 kr.	31.12.2024 kr.
Passiver			
Stamkapital		24.000.000	24.000.000
Overført resultat		-1.139.741	-3.249.274
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-9.944.922	-9.764.922
Egenkapital		12.915.337	10.985.804
Gæld til realkreditinstitutter		14.981.270	17.041.647
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.981.270	17.041.647
Gæld til realkreditinstitutter		1.263.949	1.243.365
Anden gæld		556.352	584.936
Periodeafgrænsningsposter		651.661	683.609
Kortfristede gældsforpligtelser		2.471.962	2.511.910
Gældsforpligtelser		17.453.232	19.553.557
Passiver		30.368.569	30.539.361
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelse

	Stamkapital	Ikke indbetalt virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	24.000.000	-9.764.922	-3.249.274	10.985.804
Årets udlodninger	0	-180.000	0	-180.000
Årets resultat	0	0	2.109.533	2.109.533
Egenkapital 31-12-2025	24.000.000	-9.944.922	-1.139.741	12.915.337

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 240.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør kr. 99

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2025	2024
--	------	------

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Valutakursregulering, ejendom	-1.365.975	1.352.650
Dagsværdiregulering, ejendom	1.208.807	0
	-157.168	1.352.650

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter, bank	2.629	382
Realiserede kursgevinster, indestående mv.	30.133	39.136
Realiserede kursgevinster, valutalån	192.794	0
Urealiserede kursgevinster, valutalån	636.830	0
	862.386	39.518

5. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, Bank of Scotland (Lloyds)	-1.092.906	-1.207.872
Renter Cleveland Road Komplementar ApS	-21.818	-20.523
Realiserede valutakurstab, indestående mv.	-31.094	-37.646
Urealiserede valutakurstab, valutalån	0	-874.665
	-1.145.818	-2.140.706

Noter

	2025	2024
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.891.969	39.891.969
Kostpris ultimo	39.891.969	39.891.969
Dagsværdireguleringer primo	-10.663.419	-12.016.069
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.365.975	1.352.650
Årets reguleringer	1.208.807	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-10.820.587	-10.663.419
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.071.382	29.228.550

7. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende ventrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 325.767 £

Afkastkrav: 9,00 % (9,39 % sidste år)

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til BUPA Care Homes (GL) Ltd. på en uopsigelige lejekontrakt løbende til 09.01.2032.

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
8,50 %	-0,5	3.590.214	30.779.260	14.623.214
9,00 %	0,0	3.391.000	29.071.382	12.915.337
9,50 %	0,5	3.212.296	27.539.338	11.383.292

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel gæld i £	Nominel gæld i DKK
Forfald indenfor 1 år	147.432	1.263.949
Forfald imellem 2-5 år	1.747.474	14.981.270
	1.894.906	16.245.219

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.