

**K/S Cleveland Road**  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 30 50 17 48

**Årsrapport 2024**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. april 2025

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Cleveland Road  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 30 50 17 48

### Bestyrelse

Steen Gerd Bjørnskov (formand)  
Christian Øien Nørring  
John Egelykke Bilsby

### Komplementar

Cleveland Road Komplementar ApS  
CVR-nr. 30 50 16 24

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Cleveland Road.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

### Bestyrelsen

Hørsholm, den 1. april 2025

---

Steen Gerd Bjørnskov  
Formand

---

Christian Øien Nørring

---

John Egelykke Bilsby

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i K/S Cleveland Road

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Cleveland Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

#### 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. 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 udtrykker 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 relevante 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 1. april 2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Cleveland Road. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.819.210

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 477.985.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. 10.985.804. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.764.922.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

#### Driftsomkostninger

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

#### Periodisering

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

#### Finansielle poster

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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, 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 indregnes til kostpris.

#### Prioritetsgæld

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

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.928.129</b>	<b>2.746.196</b>
Driftsomkostninger		(360.381)	(339.820)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>2.567.748</b>	<b>2.406.376</b>
Finansielle indtægter	2	39.518	17.966
Finansielle omkostninger	3	(2.140.706)	(1.739.257)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>466.560</b>	<b>685.085</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	1.352.650	(8.676.705)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.819.210</b>	<b>(7.991.620)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		1.819.210	(7.991.620)
<b>I alt</b>		<b>1.819.210</b>	<b>(7.991.620)</b>

**Balance pr. 31.12.2024**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	29.228.550	27.875.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.228.550</b>	<b>27.875.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.228.550</b>	<b>27.875.900</b>
Likvide beholdninger		1.310.811	1.251.982
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.310.811</b>	<b>1.251.982</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.539.361</b>	<b>29.127.882</b>

## Balance pr. 31.12.2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		24.000.000	24.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.764.922)	(9.584.922)
Overført over-/underskud		(3.249.274)	(5.068.484)
<b>Egenkapital</b>		<b>10.985.804</b>	<b>9.346.594</b>
Prioritetsgæld	6	17.041.647	17.438.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.041.647</b>	<b>17.438.811</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.243.365	1.112.094
Anden gæld		584.936	577.899
Periodeafgrænsningsposter		683.609	652.484
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.511.910</b>	<b>2.342.477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.553.557</b>	<b>19.781.288</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.539.361</b>	<b>29.127.882</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	24.000.000	(9.584.922)	(5.068.484)	9.346.594
Årets resultat	0	0	1.819.210	1.819.210
Årets indskud	0	(180.000)	0	(180.000)
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>24.000.000</b>	<b>(9.764.922)</b>	<b>(3.249.274)</b>	<b>10.985.804</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 240.

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>98</u>	<u>96</u>

## Noter

### 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.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter	382	1.990
Realiseret valutakursgevinst	39.136	15.976
	<b>39.518</b>	<b>17.966</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(1.228.395)	(1.295.643)
Realiseret valutakurstab	(37.646)	(9.346)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(874.665)	(434.268)
	<b>(2.140.706)</b>	<b>(1.739.257)</b>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.352.650	840.084
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(9.516.789)
	<b>1.352.650</b>	<b>(8.676.705)</b>

## Noter

	2024
	kr.
<b>5 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2024	39.891.969
<b>Kostpris 31.12.2024</b>	<b>39.891.969</b>
Værdiregulering 01.01.2024	(12.016.069)
Valutakursregulering	1.352.650
<b>Værdiregulering 31.12.2024</b>	<b>(10.663.419)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024</b>	<b>29.228.550</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	325.767
Afkastkrav, engelske principper	9,39%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>8,89%</u>	<u>9,39%</u>	<u>9,89%</u>
Værdi af ejendom i GBP	3.432.794	3.250.000	3.085.689
Værdi af ejendom i DKK	30.872.489	29.228.550	27.750.837
Egenkapital i DKK	<u>12.629.743</u>	<u>10.985.804</u>	<u>9.508.091</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	138.253	0	899,34	1.243.365
Forfald 1-5 år	1.894.906	0	899,34	17.041.648
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2024</b>	<b>2.033.159</b>	<b>0</b>		<b>18.285.013</b>
Langfristet gæld				
31.12.2023	2.162.816	0		18.550.905

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for prioritetslån er deposit account pantsat.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat deposit account	602.992	1.143.714
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	29.228.550	27.875.900

### 8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

### 9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jan Vester Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Vester Sørensen  
Dirigent  
ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118  
IP-adresse: 217.195.179.37:27522  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 02-04-2025 13:03:15 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Steen Bjørnskov

Navn returneret af MitId: Steen Gerd Bjørnskov  
Bestyrelsesformand  
ID: 2a6759f4-e861-4ea3-bcd5-0bd410b5a5bb  
IP-adresse: 62.116.222.205:17392  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 02-04-2025 17:10:12 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Christian Øien Nørring

Navn returneret af MitId: Christian Øien Nørring  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8522549c-76dd-4ebe-bd6c-cfc44794708  
IP-adresse: 62.243.44.252:48312  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 07-04-2025 09:13:27 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### John Egelykke Bilsby

Navn returneret af MitId: John Egelykke Bilsby  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1364d69f-d49b-43f0-a954-adb3e73074c5  
IP-adresse: 212.10.51.33:63612  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 03-04-2025 07:54:19 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Morten Almtoft Lund

Navn returneret af MitId: Morten Almtoft Lund  
Revisor  
ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966  
IP-adresse: 163.116.181.104:39068  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 02-04-2025 13:09:03 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b0148dnjmZy252462078