

## **K/S Barrow Road**

c/o Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26310784

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. februar 2016

-----  
Dennis Weile-Lund

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Barrow Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2016

I bestyrelsen:

---

Lene Juncker-Jensen (formand)

---

Kim Henrik Grue

---

Evald Lorentzen Bank

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til komplementar og kommanditisterne i K/S Barrow Road

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Barrow Road for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores revision 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 9. februar 2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Barrow Road  
c/o Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 26310784  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Komplementar** Barrow Road Komplementar ApS

**Bestyrelse** Lene Juncker-Jensen (formand)  
Kim Henrik Grue  
Evald Lorentzen Bank

**Selskabsadm.** Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding  
CVR-nr.: 33963556

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Barrow Road, Barton Hill, Bristol, England.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering udgør t.dkk 727.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 369.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.096.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 3.889. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 7.021.

### Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Barrow Road for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og evt. garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.



**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.562.139	2.324.571
Driftsomkostninger	3	-46.884	-42.516
<b>Nettoleje</b>		<b>2.515.255</b>	<b>2.282.055</b>
Administrationsomkostninger	4	-225.174	-201.626
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.290.081</b>	<b>2.080.429</b>
Finansielle indtægter	5	48.881	115.493
Finansielle omkostninger	6	-1.612.135	-1.509.691
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>726.827</b>	<b>686.231</b>
Værdireguleringer	7	369.483	-4.334.946
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.096.310</b>	<b>-3.648.715</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.096.310	-3.648.715
		<b>1.096.310</b>	<b>-3.648.715</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	31.262.476	29.427.497
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>31.262.476</b>	<b>29.427.497</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>31.262.476</b>	<b>29.427.497</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investor		16.623	5.111
Andre tilgodehavender	9	22.074	16.752
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>38.697</b>	<b>21.863</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>875.686</b>	<b>832.112</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>914.383</b>	<b>853.975</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>32.176.859</b>	<b>30.281.472</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 23.400.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapital	10	16.378.702	16.278.704
Overført resultat	10	-12.489.225	-13.585.535
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>3.889.477</u></b>	<b><u>2.693.169</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	11	26.092.585	25.585.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>26.092.585</u></b>	<b><u>25.585.160</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	11	871.656	769.744
Anden gæld	12	732.143	677.287
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		590.998	556.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.194.797</u></b>	<b><u>2.003.143</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>28.287.382</u></b>	<b><u>27.588.303</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>32.176.859</u></b>	<b><u>30.281.472</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

## NOTER

### 1 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 forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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.

	2015 dkk	2014 dkk
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	2.562.139	2.324.571
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.562.139</b>	<b>2.324.571</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Mecca Bingo Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 253.500 p.a. Lejemålet løber indtil 2022.

### 3 Driftsomkostninger

Ejendomsadministrationshonorar	39.466	35.722
Inspektion af ejendom	7.418	6.794
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>46.884</b>	<b>42.516</b>

### 4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	156.591	132.612
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Advokat, DK	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	5.508	9.158
Diverse omkostninger	9.443	8.001
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>225.174</b>	<b>201.626</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	228	225
Renter, investorer	628	272
Kursgevinst, valuta	48.025	114.996
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>48.881</b>	<b>115.493</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.597.365	1.495.703
Renter, komplementarselskab	14.770	13.988
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.612.135</b>	<b>1.509.691</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-10.428	-5.357.765
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.845.407	1.841.731
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	212.829	957.028
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.678.325	-1.775.940
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>369.483</b>	<b>-4.334.946</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	45.704.233	45.704.233
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	45.704.233	45.704.233
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.317.300	4.317.300
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.276.736	-12.760.702
Årets regulering, afkastrelateret	-10.428	-5.357.765
Årets regulering, valutakursrelateret	1.845.407	1.841.731
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.441.757	-16.276.736
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>31.262.476</b>	<b>29.427.497</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.091.652	3.092.748
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	7,75%	7,75%
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Moms, DK	22.074	16.752
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.074</b>	<b>16.752</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 215.000, ultimo	21.500.000	21.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 162.787, primo	16.278.704	16.188.704
Ændring i året	99.998	90.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 163.787, ultimo	16.378.702	16.278.704
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	5.121.298	5.221.296
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	51.213	52.213
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	1.900.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 19.000, ultimo	1.900.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	1.900.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	19.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den yderligere begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 100, primo	21.500.000	21.500.000
Ændring i året	1.900.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 234.000, ultimo	23.400.000	21.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 162.787, primo	16.278.704	16.188.704
Ændring i året	99.998	90.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 163.787, ultimo	16.378.702	16.278.704
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	7.021.298	5.221.296
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	70.213	52.213
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-13.585.535	-9.936.820
Overført af årets resultat	1.096.310	-3.648.715
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.489.225	-13.585.535
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.889.477</b>	<b>2.693.169</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	25.391.121	26.247.280
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.398.489	2.479.363
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	107.624	-711.288
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-212.829	-957.028
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.678.325	1.775.940
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.573.120	107.624
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>26.964.241</b>	<b>26.354.904</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.666.585	2.769.827
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.995.870	21.967.424
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.096.715	3.617.736
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	26.092.585	25.585.160
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	871.656	769.744
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Barrow Road Komplementar ApS	211.708	200.499
Skyldige renter	327.682	318.725
Skyldig moms, UK	125.740	118.318
Skyldige omkostninger	67.013	39.745
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>732.143</b>	<b>677.287</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 31.262 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.