

K/S Bradford

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

Årsrapport for 1. januar 2015 - 31. december 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27421105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. marts 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 8. marts 2016

I bestyrelsen:

Jens Winther (formand)

Niels Henrik Clausen

Henrik Brieghel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Bradford

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bradford 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 udarbejdelse 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 8. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 27421105
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Bradford Komplementar ApS

Bestyrelse Jens Winther (formand)
Niels Henrik Clausen
Henrik Brieghel

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

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Otley Road, Shipley, Bradford, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.498.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 552.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.050.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 15.674.

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 Bradford 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 artsopdelt 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

Investeringsejendomme 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 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 investeringsejendommen 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

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	2	4.013.311	3.627.180
Driftsomkostninger	3	-251.501	-206.806
Nettoleje		3.761.810	3.420.374
Administrationsomkostninger	4	-195.125	-525.709
Resultat før finansielle poster m.v.		3.566.685	2.894.665
Finansielle indtægter	5	454.304	4.860.059
Finansielle omkostninger	6	-2.522.997	-2.405.970
Resultat før dagsværdiregulering		1.497.992	5.348.754
Værdireguleringer	7	551.619	1.074.547
ÅRETS RESULTAT		2.049.611	6.423.301
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.049.611	6.423.301
		2.049.611	6.423.301

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>56.158.611</u>	<u>52.862.334</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	9	<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>56.158.611</u>	<u>52.862.334</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>5.339.528</u>	<u>5.413.117</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.339.528</u>	<u>5.413.117</u>
Likvide beholdninger	14	<u>2.610.549</u>	<u>2.398.512</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>7.950.077</u>	<u>7.811.629</u>
AKTIVER I ALT		<u>64.108.688</u>	<u>60.673.963</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	33.000.000	33.000.000
Overført resultat	11	-17.326.169	-19.375.780
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.673.831</u>	<u>13.624.220</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	38.760.955	37.674.784
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.760.955</u>	<u>37.674.784</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander	12	1.430.592	1.265.678
Anden gæld	13	7.342.893	7.262.016
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		900.417	847.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.673.902</u>	<u>9.374.959</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>48.434.857</u>	<u>47.049.743</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.108.688</u>	<u>60.673.963</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	3.866.032	3.499.037
Forsikring	147.279	128.143
	<u>4.013.311</u>	<u>3.627.180</u>
Lejeindtægter i alt		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Greens Health & Fitness Ltd. De Vere Group Holdings Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 381.929 p.a. Lejekontraktens uopsigelighed løber indtil 2026.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	147.279	128.143
Ejendomsadministrationshonorar	88.492	78.663
Omkostninger Rent Review	15.730	0
	<u>251.501</u>	<u>206.806</u>
Driftsomkostninger i alt		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	130.000	402.592
Honorar, VAT-agent, UK	4.107	3.730
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokat, DK	0	55.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	7.711	13.738
Diverse omkostninger	13.015	11.557
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	195.125	525.709
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	318.810	245.128
Renter, øvrige	3	1
Kursgevinst, indfrielse lån	0	4.344.098
Kursgevinst, valuta	135.491	270.832
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	454.304	4.860.059
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	2.522.997	2.405.970
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.522.997	2.405.970
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-18.735	592.513
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	3.315.012	3.308.410
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	-150.741	-110.575
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-2.593.917	-2.715.801
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	551.619	1.074.547
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	70.431.100	70.431.100
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	70.431.100	70.431.100
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.304.703	6.304.703
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-17.568.766	-21.469.689
Årets regulering, afkastrelateret	-18.735	592.513
Årets regulering, kursrelateret	3.315.012	3.308.410
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.272.489	-17.568.766
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	56.158.611	52.862.334
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.553.715	5.555.684
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,50%	6,50%
	<hr/>	<hr/>
9 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris værdipapirer, primo	2.768.700	2.768.700
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris værdipapirer, ultimo	2.768.700	2.768.700
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.768.700	-2.768.700
Opskrivning værdipapirer	0	0
Nedskrivning værdipapirer	0	0
	<hr/>	<hr/>
Nedskrivning, ultimo	-2.768.700	-2.768.700
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavende gældsbreve	5.323.228	5.373.918
Tilgodehavende moms, DK	16.300	39.199
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	5.339.528	5.413.117
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 330.000, primo	33.000.000	22.267.746
Ændring i året	0	10.732.254
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 330.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-19.375.780	-24.935.410
Overført af årets resultat	2.049.611	6.423.301
Hensat til tab investorindskud (egne anp.)	0	-863.671
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-17.326.169	-19.375.780
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	15.673.831	13.624.220
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 10 kommanditanparter som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	40.566.822	42.060.395
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.631.376	3.765.074
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.119.933	-5.946.309
Årets værdiregulering, renterelateret	150.741	110.575
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.593.917	2.715.801
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-375.275	-3.119.933
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	40.191.547	38.940.462
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.974.678	4.092.534
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	38.760.955	37.674.784
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	38.760.955	37.674.784
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.430.592	1.265.678
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Gæld til kommanditister	5.379.971	5.379.971
Depositum GBP 112.192	1.134.474	1.067.507
Skyldige renter	623.799	604.373
Skyldig moms, UK	178.215	167.515
Skyldige omkostninger	26.434	42.650
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	7.342.893	7.262.016
	<hr/>	<hr/>

NOTER

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 56.159 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Depositum til en bogført værdi på t.dkk 1.142 står på særskilt bankkonto til sikkerhed for lejerens.

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.