

K/S Stockfield Road

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27465684

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Stockfield Road.

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 30. januar 2019

I bestyrelsen:

Ulrik Frank Bjerrum (formand)

Kim Abildgaard Stokholm

Per Vorbeck Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Stockfield Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockfield Road for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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 revision 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 revisionen 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.

København, den 30. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Stockfield Road c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27465684
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	ApS Stockfield Road Komplementar
Bestyrelse	Ulrik Frank Bjerrum (formand) Kim Abildgaard Stokholm Per Vorbeck Thomsen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Stockfield Road/Douglas Road, Acocks Green, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.941.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 613.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.328.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 11.719.

Finansiering

Avenir III B.V. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Global Talasa S.L. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Stockfield Road for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.100.794	3.151.078
Driftsomkostninger	2	-25.708	-38.067
Nettoleje		3.075.086	3.113.011
Administrationsomkostninger	3	-222.471	-225.992
Resultat før finansielle poster m.v.		2.852.615	2.887.019
Finansielle indtægter	4	437.599	362.834
Finansielle omkostninger	5	-1.348.996	-1.451.809
Resultat før værdiregulering		1.941.218	1.798.044
Værdireguleringer	6	-613.090	-1.672.789
ÅRETS RESULTAT		<u>1.328.128</u>	<u>125.255</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.328.128	125.255
		<u>1.328.128</u>	<u>125.255</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	31.652.152	32.108.650
ANLÆGSAKTIVER I ALT		31.652.152	32.108.650
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	450.822	490.497
Tilgodehavender i alt		450.822	490.497
Likvide beholdninger		1.215.582	1.152.294
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.666.404	1.642.791
AKTIVER I ALT		33.318.556	33.751.441

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 30.940.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	30.940.000	30.940.000
Overført resultat	9	-19.221.247	-20.549.375
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.718.753</u>	<u>10.390.625</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	10	17.880.815	19.925.566
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.880.815</u>	<u>19.925.566</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	10	1.761.989	1.676.285
Anden gæld	11	1.252.471	1.044.276
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		704.528	714.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.718.988</u>	<u>3.435.250</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>21.599.803</u>	<u>23.360.816</u>
PASSIVER I ALT		<u>33.318.556</u>	<u>33.751.441</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Leje	3.100.794	3.151.078
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	<u>3.100.794</u>	<u>3.151.078</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Mecca Bingo Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 367.800 p.a. Lejekontraktens uopsigelighe løber indtil 2022.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	4.851	6.421
Ejendomsadministrationshonorar	20.857	31.646
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	<u>25.708</u>	<u>38.067</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	133.250	130.000
Revision, DK	19.500	19.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revisor, UK	13.906	14.004
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Gruppelivsforsikringspræmie	32.800	39.200
Diverse omkostninger	4.978	5.948
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>222.471</u>	<u>225.992</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	284	34
Kursgevinst, valuta	437.315	362.800
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>437.599</u>	<u>362.834</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.343.842	1.446.809
Renter, komplementarselskab	5.154	5.000
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.348.996</u>	<u>1.451.809</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-949.317
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-456.498	-1.117.328
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-156.592	393.856
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-613.090	-1.672.789
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	57.260.030	57.260.030
Købsomkostninger	7.004.880	7.004.880
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	64.264.910	64.264.910
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.405.000	5.405.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-32.156.260	-30.089.615
Årets regulering, afkastrelateret	0	-949.317
Årets regulering, kursrelateret	-456.498	-1.117.328
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-32.612.758	-32.156.260
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	31.652.152	32.108.650
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.826.467	3.826.467
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	367.800	367.800
Afkastkrav	9,00%	9,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>30.796.688</u>	<u>31.240.849</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>32.556.499</u>	<u>33.026.040</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	434.166	474.247
Tilgodehavende moms, DK	16.656	16.250
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	450.822	490.497
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 110.500, ultimo	30.940.000	30.940.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 110.500, ultimo	30.940.000	30.940.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-20.549.375	-21.115.448
Hensat til tab investorindskud	0	440.818
Overført af årets resultat	1.328.128	125.255
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-19.221.247	-20.549.375
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	11.718.753	10.390.625
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	25.156.723	27.272.362
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.374.642	2.574.346
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.670.511	-5.276.655
Årets kursregulering	156.592	-393.856
	<hr/>	<hr/>
Kursejustering, ultimo	-5.513.919	-5.670.511
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	19.642.804	21.601.851
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	17.880.815	19.925.566
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	17.880.815	19.925.566
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.761.989	1.676.285
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 29. juni 2022, og renten er fast 6,47% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

Avenir III B.V. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Global Talasa S.L. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Stockfield Road Komplementar	134.020	130.000
Gæld til investorer	648.355	431.643
Skyldige renter	268.299	295.057
Skyldig moms, UK	150.689	150.538
Skyldige omkostninger	51.108	37.038
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.252.471	1.044.276
	<hr/>	<hr/>

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 31.652.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.