

K/S Church Road

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

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28 67 81 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2016

Dennis Weile-Lund

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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Church 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 20. april 2016

I bestyrelsen:

Thomas Wagner (formand)

Jan Mikal Lockhart

Michael Kirk-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Church Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Church Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at 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 og den udførte revision

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 vurderingen 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 finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at der opnås en aftale om fortsat finansiering, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetning. 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.

København, den 20. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28 67 81 85
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Church Road Komplementar ApS

Bestyrelse Thomas Wagner (formand)
Jan Mikal Lockhart
Michael Kirk-Jensen

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

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Edgeworth House Church Road, Bebington, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -407.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.352.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.759.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -34.521.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Selskabets finansiering

Med hensyn til selskabets finansiering 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 Church 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 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

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, eiendommens beliggenhed, leiers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.377.871	2.994.676
Driftsomkostninger	3	-134.666	-121.134
Nettoleje		3.243.205	2.873.542
Administrationsomkostninger	4	-378.344	-418.373
Resultat før finansielle poster m.v.		2.864.861	2.455.169
Finansielle indtægter	5	3.575	1.178
Finansielle omkostninger	6	-3.275.211	-2.816.299
Resultat før dagsværdiregulering		-406.775	-359.952
Værdireguleringer	7	-1.352.381	-13.834.914
ÅRETS RESULTAT		-1.759.156	-14.194.866
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.759.156	-14.194.866
		-1.759.156	-14.194.866

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	35.138.852	32.200.511
Materielle anlægsaktiver i alt		35.138.852	32.200.511
ANLÆGSAKTIVER I ALT		35.138.852	32.200.511
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	30.439	8.787
Tilgodehavender i alt		30.439	8.787
Likvide beholdninger		513.907	542.176
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		544.346	550.963
AKTIVER I ALT		35.683.198	32.751.474

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. 40.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	32.956.249	32.606.247
Overført resultat	10	-67.477.544	-65.718.388
EGENKAPITAL I ALT		-34.521.295	-33.112.141
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	66.931.273	63.105.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.931.273	63.105.772
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Bank of Ireland	11	409.532	366.328
Shortfall, Bank of Ireland	12	2.363.227	1.910.843
Anden gæld	13	229.017	242.316
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		271.444	238.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.273.220	2.757.843
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		70.204.493	65.863.615
PASSIVER I ALT		35.683.198	32.751.474
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 *estatistikker 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.

Der er en LTV-klausul i låneaftalen med Bank of Ireland, som indebærer, at lånets restgæld i GBP ikke må overstige 82% af ejendommens dagsværdi i GBP. Lånets restgæld overstiger pr. 31. december 2015 den bogførte værdi af ejendommen. Ledelsen og administrator forhandler i øjeblikket med Bank of Ireland og forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver om fortsat finansiering. *Ledelsen afleverer som følge heraf årsrapporten som going concern.*

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje, Four Seasons	3.306.313	2.921.513
Leje, Southern Cross	0	8.461
Forsikring	71.558	64.702
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	3.377.871	2.994.676

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 11 Ltd. Four Seasons Healthcare Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 328.570 p.a. Lejemålet løber indtil 2035.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	71.558	64.702
Ejendomsadministrationshonorar	63.108	56.432
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	134.666	121.134

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	225.827	220.319
Advokat, DK	6.000	26.875
Revision, DK	23.750	23.125
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	81.000	13.187
Regnskabsudarbejdelse	3.125	3.125
Revisor, UK	18.940	16.426
Besigtigelse ejendom	0	7.083
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Livsforsikring	9.914	13.738
Rådgiverhonorar, UK	0	84.920
Diverse omkostninger	6.569	5.326
	378.344	418.373
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	218	182
Renter, øvrige	3.357	996
	3.575	1.178
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Bank of Ireland	3.177.263	2.778.467
Renter, komplementarselskab	13.782	13.052
Kurstab, valuta	84.166	24.780
	3.275.211	2.816.299
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	864.114	-1.256.008
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.074.227	2.015.281
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	-259.940	-10.547.228
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-4.030.782	-4.046.959
	-1.352.381	-13.834.914

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	88.048.325	88.048.325
Anskaffelsessum, ultimo	88.048.325	88.048.325
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.038.814	8.038.814
Regulering til dagsværdi, primo	-55.847.814	-56.607.087
Årets regulering, afkastrelateret	864.114	-1.256.008
Årets regulering, valutakursrelateret	2.074.227	2.015.281
Regulering til dagsværdi, ultimo	-52.909.473	-55.847.814
Dagsværdi, ultimo	35.138.852	32.200.511
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.475.000	3.384.184
Leje i forhold til ejendommens værdi	8,75%	9,00%
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	19.477	8.787
Tilgodehavende, leje	10.962	0
Andre tilgodehavender i alt	30.439	8.787
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 405	40.500.000	40.500.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 326, primo	32.606.247	32.206.251
Ændring i året	350.002	399.996
100.000 kommanditanparter á kr. 330, ultimo	32.956.249	32.606.247
Resthæftelse i alt	7.543.751	7.893.753
Pr. anpart	75	79
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-65.718.388	-51.523.522
Overført af årets resultat	-1.759.156	-14.194.866
Overført resultat, ultimo	-67.477.544	-65.718.388
Egenkapital i alt	-34.521.295	-33.112.141

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Bank of Ireland		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	59.737.435	60.159.452
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.449.750	5.488.250
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	3.312.648	-11.281.539
Årets værdiregulering, renterelateret	259.940	10.547.228
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	4.030.782	4.046.959
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	7.603.370	3.312.648
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	67.340.805	63.472.100
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	6.659.560	6.670.741
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	63.490.699	60.600.948
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.440.574	2.504.824
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	66.931.273	63.105.772
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	409.532	366.328
	<hr/>	<hr/>
12 Short fall, Bank of Ireland		
Gæld på 2.363.227 kr. omfatter skyldige renter på prioritetsgæld.		
13 Anden gæld		
Mellemregning med Church Road Komplementar ApS	197.542	187.091
Skyldige omkostninger	31.475	55.225
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	229.017	242.316
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 35.139 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.