K/S Bridge Road

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

Årsrapport for 2013

(10. regnskabsår)

CVR nr. 27 96 83 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

---

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Bridge 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 23. januar 2014

I bestyrelsen:

_____

Ole Holst Pedersen (formand)

_____

Jens Lætgaard

_____

Anne Overgaard Eidorff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Bridge Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bridge Road for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om ”Usikkerhed ved indregning og måling”, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. 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 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 23. januar 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bridge Road c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	27 96 83 33
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Bridge Road Komplementar ApS	
Bestyrelse	Ole Holst Pedersen (formand) Jens Lætgaard Anne Overgaard Eidorff	
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende 61 Wilson Street, Middlesbrough og 4 Bridge Road Stockton-on-Tees, Cleveland, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 331.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.065.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 734.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 6.968. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.829.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Andre forhold

Selskabets 1. prioritets bank, Britannia Building Society, meddelte i juni 2012, at der efter deres opfattelse var brud på Loan to Value klausulen i lånebetingelserne. Selskabet har ikke fået yderligere henvendelser fra banken.

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 Bridge Road for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsejendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommene beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den aktuelle lånerente, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommenes 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 investeringsejendommene forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel 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 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	2	1.954.229	2.005.420
Driftsomkostninger	3	-149.171	-165.325
Nettoleje		**1.805.058**	**1.840.095**
Administrationsomkostninger	4	-198.189	-201.951
Resultat før finansielle poster m.v.		**1.606.869**	**1.638.144**
Finansielle indtægter	5	53.769	70.828
Finansielle omkostninger	6	-1.329.746	-1.415.268
Resultat før dagsværdiregulering		**330.892**	**293.704**
Værdireguleringer	7	-1.064.985	-672.081
ÅRETS RESULTAT		**-734.093**	**-378.377**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		-734.093	-378.377
		-734.093	**-378.377**

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	30.212.942	33.658.981
Materielle anlægsaktiver i alt		**30.212.942**	**33.658.981**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**30.212.942**	**33.658.981**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	18.593	111.440
Tilgodehavender i alt		**18.593**	**111.440**
Likvide beholdninger		**658.297**	**676.774**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**676.890**	**788.214**
AKTIVER I ALT		**30.889.832**	**34.447.195**

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 19.500.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	12.642.930	12.642.930
Overført resultat	10	-5.674.478	-4.940.385
EGENKAPITAL I ALT		**6.968.452**	**7.702.545**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Britannia Building Society	11	22.572.629	25.316.471
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**22.572.629**	**25.316.471**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Britannia Building Society	11	300.738	290.731
Anden gæld	12	611.591	690.628
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		436.422	446.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.348.751**	**1.428.179**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**23.921.380**	**26.744.650**
PASSIVER I ALT		**30.889.832**	**34.447.195**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Finansieringsforhold

Selskabets 1. prioritets bank, Britannia Building Society, meddelte i juni 2012, at der efter deres opfattelse var brud på Loan to Value klausulen i lånebetingelserne. Selskabet har ikke fået yderligere henvendelser fra banken.

		2013 dkk	2012 dkk
2	**Lejeindtægter**		
	Leje	1.862.505	1.911.060
	Forsikring	91.724	94.360
	Lejeindtægter i alt	**1.954.229**	**2.005.420**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med J.D. Wetherspoon Plc.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 209.864 p.a. Lejemålene løber indtil 2029.

3	**Driftsomkostninger**		
	Forsikring	91.724	94.360
	Ejendomsadministrationshonorar	36.933	38.592
	Honorar, VAT-agent, UK	4.431	2.782
	Vurdering af ejendomme Jones Lang LaSalle	0	22.605
	Inspektion af ejendomme DUK	16.083	6.986
	Driftsomkostninger i alt	**149.171**	**165.325**
4	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	140.739	136.640
	Revision, DK	18.500	18.500
	Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
	Revisor, UK	12.262	15.572
	Honorar, forældelse	4.000	0
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
	Gruppelivsforsikringspræmie	2.515	9.174
	Diverse omkostninger	4.961	6.270
	Administrationsomkostninger i alt	**198.189**	**201.951**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
5	**Finansielle indtægter**		
	Kursgevinst, valuta	53.769	70.828
	Finansielle indtægter i alt	**53.769**	**70.828**
6	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Britannia Building Society	1.317.797	1.403.947
	Renter, komplementarselskab	11.949	11.321
	Finansielle omkostninger i alt	**1.329.746**	**1.415.268**
7	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendomme, afkastrelateret, jf. note 8	-2.726.240	-31.764
	Regulering ejendomme, valutakursrelateret, jf. note 8	-719.799	855.112
	Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 11	1.898.163	-779.311
	Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	482.891	-716.118
	Værdireguleringer i alt	**-1.064.985**	**-672.081**
8	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum, primo	40.671.536	40.671.536
	Årets til- / afgang	0	0
	Anskaffelsessum, ultimo	40.671.536	40.671.536
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.670.385	3.670.385
	Regulering til dagsværdi, primo	-7.012.555	-7.835.903
	Årets regulering, afkastrelateret	-2.726.240	-31.764
	Årets regulering, valutakursrelateret	-719.799	855.112
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.458.594	-7.012.555
	Dagsværdi, ultimo	**30.212.942**	**33.658.981**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	3.387.291	3.685.828
	Leje i forhold til ejendommenes værdi (engelske regler)	5,86%	5,38%

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
9	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms, DK	18.593	17.080
	Tilgodehavende forsikringspræmie	0	94.360
	Tilgodehavender i alt	**18.593**	**111.440**
10	**Egenkapital**		
	Stamkapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 195.000, ultimo	19.500.000	19.500.000
	Den kontante andel af stamkapital udgør:		
	100 kommanditanparter á kr. 126.429, primo	12.642.930	12.642.930
	Ændring i året	0	0
	100 kommanditanparter á kr. 126.429, ultimo	12.642.930	12.642.930
	Resthæftelse i alt	6.857.070	6.857.070
	Resthæftelse egne anparter	1.028.561	1.028.561
	Resthæftelse i alt efter egne anparter	5.828.510	5.828.510
	Pr. anpart	68.571	68.571
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-4.940.385	-4.562.008
	Overført af årets resultat	-734.093	-378.377
	Overført resultat, ultimo	-5.674.478	-4.940.385
	Egenkapital i alt	**6.968.452**	**7.702.545**

Kommanditselskabet ejer 15 kommanditanparter som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
11	**Prioritetsgæld, Britannia Building Society**		
	Oprindeligt GBP 1.028.000	10.692.267	10.818.476
	Oprindeligt GBP 1.716.000	17.927.415	18.153.987
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	28.619.682	28.972.463
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.582.771	2.614.608
	Værdiregulering, primo	-3.365.261	-4.860.690
	Årets værdiregulering, renterelateret	-1.898.163	779.311
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-482.891	716.118
	Værdiregulering, ultimo	-5.746.315	-3.365.261
	Dagsværdi, ultimo	**22.873.367**	**25.607.202**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.564.423	2.804.118
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.163.401	23.971.382
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.409.228	1.345.089
	Langfristet del i alt	22.572.629	25.316.471
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	300.738	290.731

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
12	**Anden gæld**		
	Mellemregning med Bridge Road Komplementar ApS	171.280	162.277
	Skyldige renter	287.143	291.347
	Skyldig moms, UK	105.289	86.204
	Skyldige omkostninger	47.879	150.800
	Anden gæld i alt	**611.591**	**690.628**

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 30.213 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen 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.