

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Oldham Road

**c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå**

CVR-nr. 27 56 70 29

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5/4 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Oldham Road
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Oldham Road Komplementar

Bestyrelse Sven Petersen
Peter Lund
Morten Salgaard Voss

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Sydbank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Oldham Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 31. marts 2017

For ApS Oldham Road Komplementar

Sven Petersen

Bestyrelsen

Sven Petersen

Peter Lund

Morten Salgaard Voss

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Oldham Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oldham Road for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 blandt andet 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.

Hørsholm, den 31. marts 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje 2 ejendomme i Stockport, en forstad til Manchester, England.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra kurs- og dagsværdireguleringer.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.977, som anses for tilfredsstillende.

Selskabets finansiering / Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank Of Ireland Ltd., har meddelt selskabet at man anser belåningsværdien (LTV) på 80% brudt/overtrådt. Banken har herefter udnyttet sin transport i lejeindtægterne. På baggrund af kommunikation med banken er det ledelsen og administrators opfattelse at banken ikke på nuværende tidspunkt ønsker at foretage sig yderligere.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Oldham Road for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 574, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 6.070.

Årsregnskabet er bortset fra ovennævnte 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 årsregnskabet 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, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England, bankgebyrer, livsforsikringer, omkostninger til revisor samt økonomisk rådgivning.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursavancer.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt valutakurstab.

Skat

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

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger medtaget ved måling af dagsværdien.

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 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	3.416.318	3.713.792
Andre eksterne omkostninger.....	<u>216.436</u>	<u>239.423</u>
Bruttofortjeneste.....	3.199.882	3.474.369
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>-1.371.832</u>	<u>2.310.345</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.828.050	5.784.714
Finansielle indtægter.....	4.742.020	44.326
Finansielle omkostninger.....	<u>1.592.707</u>	<u>4.609.116</u>
Årets resultat.....	<u>4.977.363</u>	<u>1.219.924</u>
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	<u>4.977.363</u>	<u>1.219.924</u>
Disponeret i alt.....	<u>4.977.363</u>	<u>1.219.924</u>

Balance pr. 31. december 2016
Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>33.194.363</u>	<u>34.566.195</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.194.363</u>	<u>34.566.195</u>
Likvide beholdninger	<u>3.082.116</u>	<u>2.751.272</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.082.116</u>	<u>2.751.272</u>
Aktiver i alt.....	<u>36.276.479</u>	<u>37.317.467</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	18.400.000	18.400.000
Overført resultat.....	-13.511.384	-18.488.747
Egenkapital i alt	<u>4.888.616</u>	<u>-88.747</u>
3		
Kreditinstitutter.....	28.555.024	34.127.663
Kortfristet del af langfristet gæld.....	870.570	960.631
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.684.454</u>	<u>33.167.032</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	870.570	960.631
Forudbetalt leje.....	746.419	866.632
Anden gæld.....	2.086.420	2.411.919
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.703.409</u>	<u>4.239.182</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>31.387.863</u>	<u>37.406.214</u>
Passiver i alt.....	<u>36.276.479</u>	<u>37.317.467</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Selskabets finansiering / Going concern		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.356.664	-26.352.900	-13.996.236
Ændring regnskabspraksis, gæld.....		6.644.229	6.644.229
Årets indskud.....	6.043.336		6.043.336
Årets resultat.....		1.219.924	1.219.924
Egenkapital pr. 31. december 2015....	18.400.000	-18.488.747	-88.747
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	18.400.000	-18.488.747	-88.747
Årets indskud.....	0		0
Årets resultat.....		4.977.363	4.977.363
Egenkapital pr. 31. december 2016....	18.400.000	-13.511.384	4.888.616

Noter

	2016	2015
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	60.590.116	60.590.116
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	60.590.116	60.590.116
Regulering til dagsværdi primo.....	-30.353.011	-28.334.266
Årets regulering.....	2.957.258	2.310.345
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2016.....	-27.395.753	-26.023.921
Dagsværdi pr. 31.12.2016.....	33.194.363	34.566.195
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP.....	367.450	367.450
Afkastkrav.....	9,00%	10,16%
Reduktion, standard UK-handelsomkostn.....	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	31.447.288	31.138.839
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	35.146.969	34.362.321
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
184 kommanditanparter á kr. 100.000.....	18.400.000	18.400.000
Den hertil svarende stamkapital udgør 184 kommanditanparter á 107.666 kr.....	18.400.000	18.400.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	18.400.000	18.400.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-18.400.000	-18.400.000
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	0	0
Pr. anpart.....	0	0

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

Nominel restgæld, England, £ 3.280.000.....	<u>28.555.024</u>	<u>34.127.663</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2016.....	<u>28.555.024</u>	<u>34.127.663</u>

Af langfristet gæld forfalder t.dkk 23.723 efter mere end fem år.

Lånets løbetid er til medio 2023, og renten er fast 6,3% 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.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 33.194, transport i lejeindtægter samt likvider t.dkk 698 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitut med nominel restgæld på t.dkk 28.555.

5 Selskabets finansiering / Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, Bank Of Ireland Ltd., har meddelt selskabet at man anser belåningsværdien (LTV) på 80% brudt/overtrådt. Banken har herefter udnyttet sin transport i lejeindtægterne. På baggrund af kommunikation med banken er det ledelsen og administrators opfattelse at banken ikke på nuværende tidspunkt ønsker at foretage sig yderligere.