

*JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab*

*Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm*

*Telefon 7023 0189*

*Telefax 7023 0191*

*Jyske Bank 5012 1369677*

*CVR-nr. 27 01 54 76*

*Registrerede revisorer*

*Claus Jensen*

*Claus Hansen*

*Jens Weien Svendsen*

*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 2015**

---

**(12. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14 / 4 2016**

Lars Hesseldahl

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2015 - 31. december 2015

---

**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 2015 for K/S Oldham Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede 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 8. april 2016

**For ApS Oldham Road Komplementar**

---

Sven Petersen

**Bestyrelsen**

---

Sven Petersen

---

Peter Lund

---

Morten Salgaard Voss

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Oldham Road

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oldham Road for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisionen 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Hørsholm, den 8. april 2016

### JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktivitet

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 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

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 1.794, 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.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Oldham Road for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet 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 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 markedsforholdene 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

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 (begge incl. marginal).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	3.713.792	3.271.488
Andre eksterne omkostninger.....	<u>239.423</u>	<u>322.561</u>
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>3.474.369</b>	<b>2.948.927</b>
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	2.310.345	2.018.745
3 Dagsværdiregulering af gæld.....	<u>574.278</u>	<u>-2.116.424</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>6.358.992</b>	<b>2.851.248</b>
Finansielle indtægter.....	44.326	141.910
Finansielle omkostninger.....	<u>4.609.116</u>	<u>4.658.941</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>1.794.202</u></b>	<b><u>-1.665.783</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

**Balance pr. 31. december 2015**  
**Aktiver**

<b>Note</b>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>34.566.195</u>	<u>32.255.850</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u><b>34.566.195</b></u>	<u><b>32.255.850</b></u>
Likvide beholdninger .....	<u>2.751.272</u>	<u>2.628.714</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u><b>2.751.272</b></u>	<u><b>2.628.714</b></u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>37.317.467</b></u>	<u><b>34.884.564</b></u>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	18.400.000	12.356.664
Overført resultat.....	<u>-24.558.698</u>	<u>-26.352.900</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>-6.158.698</u></b>	<b><u>-13.996.236</u></b>
3		
Kreditinstitutter.....	40.197.614	46.880.149
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>960.631</u>	<u>8.122.795</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>39.236.983</u></b>	<b><u>38.757.354</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	960.631	8.122.795
Forudbetalt leje m.v.....	866.632	815.800
Anden gæld.....	<u>2.411.919</u>	<u>1.184.851</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>4.239.182</u></b>	<b><u>10.123.446</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>43.476.165</u></b>	<b><u>48.880.800</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>37.317.467</u></b>	<b><u>34.884.564</u></b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Selskabets finansiering / Going concern		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	11.406.664	-24.687.117	-13.280.453
Årets indskud.....	950.000		950.000
Årets resultat.....		-1.665.783	-1.665.783
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014....</b>	<b>12.356.664</b>	<b>-26.352.900</b>	<b>-13.996.236</b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	12.356.664	-26.352.900	-13.996.236
Årets indskud.....	6.043.336		6.043.336
Årets resultat.....		1.794.202	1.794.202
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015....</b>	<b>18.400.000</b>	<b>-24.558.698</b>	<b>-6.158.698</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	60.590.116	60.590.116
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr.31.12.2015.....	60.590.116	60.590.116
Regulering til dagsværdi primo.....	-28.334.266	-30.353.011
Årets regulering.....	2.310.345	2.018.745
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2015.....	-26.023.921	-28.334.266
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b>34.566.195</b>	<b>32.255.850</b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
184 kommanditanparter á kr. 184.000.....	18.400.000	12.356.664
Den hertil svarende stamkapital udgør 184 kommanditanparter á 100.000 kr.....	18.400.000	18.400.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	18.400.000	18.400.000
Opkrævet nettoindsud hos investorer.....	-18.400.000	-12.356.664
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b>0</b>	<b>6.043.336</b>
Pr. anpart.....	0	32.844
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld, England, £ 3.375.000.....	34.127.663	32.969.475
Nominel restgæld, Danmark.....	0	7.266.445
Regulering til dagsværdi.....	6.069.951	6.644.229
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b>40.197.614</b>	<b>46.880.149</b>

Af langfristet gæld forfalder t.dkk 34.889 efter mere end fem år.

## Noter

### **4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 34.566 samt transport i lejeindtægter er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 34.128.

### **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.