

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Telefon 58 55 82 00
Telefax 58 55 82 01
www.deloitte.dk

K/S Greenford Road
CVR-nr. 28678274
c/o Advodan I/S, Kanalstræde 10
4300 Holbæk

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2015²⁰¹⁶

Dirigent



Navn: Peter Møgelberg Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Greenford Road
c/o Advodan I/S, Kanalstræde 10
4300 Holbæk

CVR-nr.: 28678274

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Peter Møgelberg Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Greenford Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14.06.2015

Bestyrelse

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M', is written over the word 'Bestyrelse'.

Peter Møgelberg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Greenford Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Greenford Road for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Selskabets ejendom har været i LPA Receivership siden 2011, og långiver har i 2016 valgt at sælge ejendommen uden at opnå fuld dækning for lånet. Der føres nu forhandlinger med långiver om løsning på selskabets finansielle situation. Idet disse forhandlinger ikke er afsluttet tager vi forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

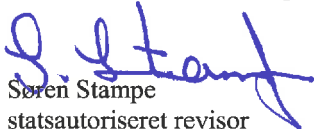
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.


Slagelse, den 14.06.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Søren Stampe
statsautoriseret revisor



Anders Paulsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendommen beliggende Buchanan Court, Sudbury Hill, Middelsex HA1 3AR, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været i LPA Receivership siden 2011, og långiver har i 2016 valgt at sælge ejendommen uden at opnå fuld dækning for lånet. Der føres nu forhandlinger med långiver om løsning på selskabets finansielle situation.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er blevet solgt i 2016. Bortset herfra er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		4.203.158	3.522
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.668.076)	2.595
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(5.067.523)	(5.013)
Andre eksterne omkostninger		<u>(515.360)</u>	<u>(101)</u>
Driftsresultat		(10.047.801)	1.003
Andre finansielle indtægter	2	49.407	46
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.081.150)</u>	<u>(4.715)</u>
Årets resultat		<u>(15.079.544)</u>	<u>(3.666)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(15.079.544)</u>	<u>(3.666)</u>
		<u>(15.079.544)</u>	<u>(3.666)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		69.065.308	77.733
Materielle anlægsaktiver	4	<u>69.065.308</u>	<u>77.733</u>
Anlægsaktiver		<u>69.065.308</u>	<u>77.733</u>
Andre tilgodehavender		13.245	370
Tilgodehavender		<u>13.245</u>	<u>370</u>
Likvide beholdninger		<u>852.530</u>	<u>607</u>
Omsætningsaktiver		<u>865.775</u>	<u>977</u>
Aktiver		<u><u>69.931.083</u></u>	<u><u>78.710</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.000	1
Overført overskud eller underskud		<u>(21.822.746)</u>	<u>(6.744)</u>
Egenkapital		<u>(21.821.746)</u>	<u>(6.743)</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	91.393.673	85.189
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.109	40
Gæld til associerede virksomheder		166.174	158
Anden gæld		<u>117.873</u>	<u>66</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>91.752.829</u>	<u>85.453</u>
Gældsforpligtelser		<u>91.752.829</u>	<u>85.453</u>
Passiver		<u>69.931.083</u>	<u>78.710</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	(6.743.202)	(6.742.202)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(15.079.544)</u>	<u>(15.079.544)</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.000</u>	<u>(21.822.746)</u>	<u>(21.821.746)</u>

Noter

1. Going concern

Selskabets ejendom har været i LPA Receivership siden 2011, og långiver har i 2016 valgt at sælge ejendommen uden at opnå fuld dækning for lånet. Der føres nu forhandlinger med långiver om løsning på selskabets finansielle situation. Idet disse forhandlinger ikke er afsluttet kan selskabet ikke i den nuværende situation opfylde sine forpligtelser.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	(7.913)	0
Valutakursreguleringer	57.320	46
	49.407	46
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1
Renteomkostninger i øvrigt	5.081.150	4.706
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	8
	5.081.150	4.715
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		126.518.712
Kostpris ultimo		126.518.712
Opskrivninger primo		(48.785.328)
Årets opskrivninger		(8.668.076)
Opskrivninger ultimo		(57.453.404)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		69.065.308

Selskabets ejendom er optaget til den realiserede salgpris i 2016.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	100	100.000,00	10.000.000
	<u>100</u>		<u>10.000.000</u>

Selskabets stamkapital udgør 10.000 t.kr. Heraf er 1 t.kr. indbetalt kontant, hvorefter resthæftelsen udgør 9.999 t.kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Som følge af, at selskabets ejendom er taget i receivership, er selskabets prioritetsgæld optaget som kortfristet gæld.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 69.065 t.kr. Endvidere er selskabets likvide beholdninger deponeret til fordel for långiver. De deponerede konti udgør 853 t.kr.