

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2017

Dirigent

Navn: Peter Christian Møgelberg Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28678274

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Peter Christian Møgelberg Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27.06.2017

Bestyrelse

Peter Christian Møgelberg
Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Greenford Road

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Greenford Road for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har som følge af tvangs salg af selskabets ejendom ikke været i stand til at dokumentere flere væsentlige forhold i årsregnskabet, idet en del af regnskabsmaterialet ikke er udleveret fra långiver. Vi har således ikke kunnet gennemføre revisionen. Vi tager derfor forbehold for årsregnskabet som helhed.

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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Slagelse, den 27.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Søding Paulsen

statsautoriseret revisor

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 långiver har i 2016 valgt at sælge ejendommen, som har været i reviewership siden 2011.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.024.910	4.203
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.879.700)	(8.668)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(5.068)
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.286.510)</u>	<u>(515)</u>
Driftsresultat		(6.141.300)	(10.048)
Andre finansielle indtægter	1	30.095.243	49
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.393.825)</u>	<u>(5.081)</u>
Årets resultat		<u>21.560.118</u>	<u>(15.080)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>21.560.118</u>	<u>(15.080)</u>
		<u>21.560.118</u>	<u>(15.080)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		0	69.066
Materielle anlægsaktiver	3	0	69.066
 Anlægsaktiver		 0	 69.066
 Andre tilgodehavender		 0	 12
Tilgodehavender		0	12
 Likvide beholdninger		 0	 853
 Omsætningsaktiver		 0	 865
 Aktiver		 0	 69.931

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000	1
Overført overskud eller underskud		(262.629)	(21.823)
Egenkapital		(261.629)	(21.822)
Gæld til realkreditinstitutter		0	91.394
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.955	75
Gæld til associerede virksomheder		166.174	166
Anden gæld		37.500	118
Kortfristede gældsforpligtelser		261.629	91.753
Gældsforpligtelser		261.629	91.753
Passiver		0	69.931

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	(21.822.747)	(21.821.747)
Årets resultat	0	21.560.118	21.560.118
Egenkapital ultimo	1.000	(262.629)	(261.629)

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	(8)
Renteindtægter i øvrigt	30.093.571	0
Valutakursreguleringer	1.672	57
	30.095.243	49

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.393.825	5.081
	2.393.825	5.081

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	126.518.712
Afgange	(126.518.712)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	(57.453.404)
Tilbageførsel ved afgang	57.453.404
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Ejendommen er i 2016 solgt til den bogførte værdi.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	100	100000	10.000.000
	100		10.000.000

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

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.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder virksomhedens administration og nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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