

K/S Greenock

c/o Nectar Asset Management
Philip Heymans Allé 3, 1. sal
DK-2900 Hellerup
CVR-nr. 28 70 31 39

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Greenock c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 28 70 31 39 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Niels Brix (formand) Michael Klein Rasmussen Torben Odgaard Birgitte Dalsberg
Komplementar	ApS Greenock Komplementar
Kommanditister	Birgitte Dalsberg Bjarne Henriksen Elmer Allan Sørensen Jan Vetlov Martino d'Apuzzo Michael Klein Rasmussen Niels Brix Søren Eschricht Jensen Torben Odgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1 A 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Greenock.

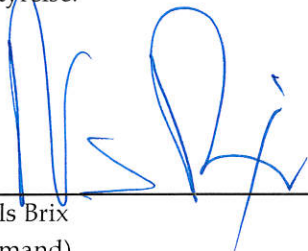
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2016

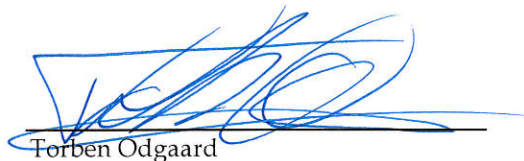
Bestyrelse:



Niels Brix
(formand)



Michael Klein Rasmussen



Torben Odgaard



Birgitte Dalsberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Greenock

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Greenock for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, 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 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 en 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 en 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tog forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom pr. 31. december 2014 i årsrapporten for 2014, og eftersom værdiansættelsen af selskabets ejendom pr. 31. december 2014 påvirker opgørelsen af årets resultat for 2015, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat for 2015 og på sammenligningstallene.

Selskabets investeringsejendom, der i balancen er optaget til TDKK 39.694, er efter vores opfattelse værdiansat til en værdi som ligger i niveauet 10-20% over investeringsejendommens faktiske dagsværdi. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen. Årets resultat og egenkapital er tilsvarende påvirket af dagsværdireguleringen på investeringsejendommen.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra virkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 - 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 8. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr 33 77 12 31



Line Børregaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje 3 investeringsejendomme i Skotland.

Ejendommene har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet til Iceland Foods Limited på uopsigelige lejekontrakter indtil 2030 med en årlig lejeindtægt på £300.674. Næste lejeregulering er i 2020, hvor lejen stiger med 13% eller til markedsleje, såfremt denne er højere.

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.638 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 6.067 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditet for 2016 er afhængig af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Indtægtskriterium

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og selskabets administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommene måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatfordeling og ejerforhold

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		3.120.338	2.430.105
Andre eksterne omkostninger	2	-306.946	-295.800
Resultat før finansielle poster		<u>2.813.392</u>	<u>2.134.305</u>
Finansielle indtægter	3	1.043	468
Finansielle omkostninger	4	-1.973.593	-2.270.245
Driftsresultat		<u>840.842</u>	<u>-135.472</u>
Værdi- og valutakursregulering af ejendomme		2.343.131	-4.318.474
Kursregulering af prioritetsgæld		-1.546.355	-1.903.899
ÅRETS RESULTAT		<u>1.637.618</u>	<u>-6.357.846</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendomme	5	39.694.263	37.351.133
Materielle anlægsaktiver		39.694.263	37.351.133
Tilgodehavende dansk moms		43.825	31.253
Tilgodehavende investorindskud		44.730	283.007
Andre tilgodehavender		29.338	18.476
Tilgodehavender		117.893	332.736
Likvide beholdninger		557.416	104.403
AKTIVER I ALT		40.369.572	37.788.271
PASSIVER			
Stamkapital		30.625.000	30.625.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.735.593	-9.874.528
Overført resultat		-15.822.668	-17.460.286
Egenkapital	6	6.066.739	3.290.186
Prioritetsgæld	7	31.294.197	32.019.860
ApS Greenock Komplementar		158.078	149.130
Langfristede gældsforpligtelser		31.452.275	32.168.990
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	1.994.080	1.541.635
Bankgæld		0	0
Skyldig moms, UK		268.032	122.435
Modtagen forudbetalt leje		484.457	483.496
Skyldige omkostninger	8	103.989	181.529
Kortfristede gældsforpligtelser		2.850.558	2.329.095
PASSIVER I ALT		40.369.572	37.788.271
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af ejendommene

Selskabets ejendomme er i årsrapporten indregnet til en dagsværdi, som er 18% højere end de vurderinger, som selskabets ejendomsadministrator har værdiansat dem til, eftersom selskabets ledelse vurderer, at dette svarer til markedsværdien.

Afkastet for ejendommene er beregnet til 7,65%, hvilket er baseret på vurdering foretaget af selskabets ledelse. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til note 5 for følsomhedsanalyse på ejendommenes dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Likviditet og going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for førtidig opsigelse af selskabets lån, renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelsen i takt med at den forfalder.

Bankengagement hos Nykredit kan ifølge lånets betingelser opsiges med 3 måneders varsel. Der er ikke modtaget indikationer på, at banken vil opsiges lånene, ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets likviditet er afhængig af, at kommanditisterne i 2016 foretager indbetalinger på TDKK 700. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	86.185	72.580
Ejendomsadministration	51.500	38.732
Forsikring	0	0
Revisor, Danmark	23.500	28.000
Revisor, England	0	2.449
Advokatbistand	15.614	106.727
Ejendomsbesigtigelse	0	38.760
Gebyrer og øvrige omkostninger	130.147	8.551
	<u>306.946</u>	<u>295.800</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	1.043	468
Realiserede kursgevinster, netto	0	0
	<u>1.043</u>	<u>468</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Nationwide	0	1.736.974
Prioritetsrenter, Nykredit	1.750.531	514.831
ApS Greenock Komplementar	8.948	8.441
Øvrige finansielle omkostninger	72.554	10.000
Realiserede kurstab	141.561	0
	<u>1.973.593</u>	<u>2.270.245</u>
5. Investeringsjendomme		
Kostpris primo	55.314.086	55.314.086
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>55.314.086</u>	<u>55.314.086</u>
Værdi- og valutakursregulering primo	-17.962.953	-13.644.479
Årets værdi- og valutakursregulering	2.343.131	-4.318.474
Værdi- og valutakursregulering ultimo	<u>-15.619.823</u>	<u>-17.962.953</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>39.694.263</u>	<u>37.351.133</u>
Anvendt afkastkrav (brutto)	<u>7,7%</u>	<u>7,7%</u>
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende ændringer på ejendommenes markedsværdi:	+ 0,5%	-2.442.325
	- 0,5%	2.767.737

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
6. Egenkapital				
Stamkapital	30.625.000	-9.874.528	-17.460.286	3.290.186
Årets resultat	0	0	1.637.618	1.637.618
Årets indskud	0	1.138.935	0	1.138.935
Saldo ultimo	<u>30.625.000</u>	<u>-8.735.593</u>	<u>-15.822.668</u>	<u>6.066.739</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 175 anparter á 175.000 kr.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	
7. Prioritetsgæld				
Nykredit, valuta-lån		26.250.492	25.823.710	
Nykredit (lån)		<u>7.037.785</u>	<u>7.737.785</u>	
		<u>33.288.277</u>	<u>33.561.495</u>	
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Nykredit, valuta-lån	1.294.080	5.621.160	19.335.252	26.250.492
Nykredit (lån)	<u>700.000</u>	<u>2.800.000</u>	<u>3.537.785</u>	<u>7.037.785</u>
	<u>1.994.080</u>	<u>8.421.160</u>	<u>22.873.037</u>	<u>33.288.277</u>

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
8. Skyldige omkostninger			
Revisor, Danmark		20.000	29.000
Selskabsadministration		45.341	94.329
Advokat		0	58.200
Anden gæld		<u>38.648</u>	<u>0</u>
		<u>103.989</u>	<u>181.529</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er der givet pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse samt likvide midler er desuden pantsat til fordel for långiver.

10. Nærtstående parter

ApS Greenock Komplementar har udlånt hele sin kapital til K/S Greenock. Lånet er forrentet på markedsvilkår.