

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 New Ilford

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

CVR-nr. 28 30 42 26

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S New Ilford
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevvej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet New Ilford ApS

Bestyrelse Morten Birkhus Mertz
Carsten Wulff Skovgaard
Torben Munch Jensen

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

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

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S New Ilford.

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 21. april 2017

For Komplementarselskabet New Ilford ApS

Morten Birkhus Mertz

Bestyrelsen

Morten Birkhus Mertz

Carsten Wulff Skovgaard

Torben Munch Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S New Ilford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S New Ilford for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 21. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsenligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende 114-116 Cranbrook Road, Ilford, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

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 primære drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 816, som anses for tilfredsstillende.

Selskabets finansiering / going concern

Selskabets 1. prioritet skal refinansieres i 2017, hvilket med stor sandsynlighed vil kræve medfinansiering fra en 3. prioritet / indskud fra investorer. Det er på nuværende tidspunkt ledelsens opfattelse at en refinansiering kan lade sig gøre, om end der er nogen usikkerhed forbundet hermed. Det er ledelsens opfattelse at man uanset udfaldet af refinansieringen er i stand til at fortsætte driften i 2017 da 1. prioritetsgiver efter ledelsens opfattelse alene kan søge sig fyldestgjort i ejendommen.

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 New Ilford 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 negativt med t.dkk 537, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 910.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som nedenfor.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England, livsforsikringer, omkostninger til revisor og rådgivning m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

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 status-dagen 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	1.265.900	1.374.464
Andre eksterne omkostninger.....	216.965	323.675
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>-1.520.836</u>	<u>100.157</u>
Resultat før finansielle poster.....	-471.901	1.150.946
Finansielle indtægter.....	2.668.057	52.542
Finansielle omkostninger.....	<u>1.379.918</u>	<u>2.685.286</u>
Årets resultat.....	<u>816.238</u>	<u>-1.481.798</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>816.238</u>	<u>-1.481.798</u>
Disponeret i alt.....	<u>816.238</u>	<u>-1.481.798</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
1 Investeringsejendom.....	18.476.528	19.997.364
Anlægsaktiver i alt	18.476.528	19.997.364
Andre tilgodehavender.....	15.775	91.711
Tilgodehavender i alt	15.775	91.711
Likvide beholdninger	715.472	81.180
Omsætningsaktiver i alt	731.247	172.891
Aktiver i alt.....	19.207.775	20.170.255

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	12.137.095	11.417.087
Overført resultat.....	-16.809.497	-17.625.735
Egenkapital i alt	-4.672.402	-6.208.648
Kreditinstitutter.....	20.193.568	23.439.178
Kortfristet del af langfristet gæld.....	16.824.568	571.464
3		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.369.000	22.867.714
Kortfristet del af langfristet gæld.....	16.824.568	571.464
Kreditinstitutter.....	3.071.910	2.547.100
Forudbetalt leje.....	292.395	0
Anden gæld.....	322.304	392.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.511.177	3.511.189
Gældsforpligtelser i alt	23.880.177	26.378.903
Passiver i alt.....	19.207.775	20.170.255
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Selskabets finansiering / going concern		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.697.080	-16.143.937	-5.446.857
Årets indskud.....	720.007		720.007
Årets resultat.....		-1.481.798	-1.481.798
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	<u>11.417.087</u>	<u>-17.625.735</u>	<u>-6.208.648</u>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	11.417.087	-17.625.735	-6.208.648
Årets indskud.....	720.008		720.008
Årets resultat.....		816.238	816.238
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	<u>12.137.095</u>	<u>-16.809.497</u>	<u>-4.672.402</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Investeringsejendom		
Kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>30.742.757</u>	<u>30.742.757</u>
Regulering til dagsværdi, primo.....	-10.745.393	-10.845.550
Årets værdiregulering.....	<u>-1.520.836</u>	<u>100.157</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo.....	<u>-12.266.229</u>	<u>-10.745.393</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	<u>18.476.528</u>	<u>19.997.364</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP.....	136.000	136.000
Afkastkrav.....	6,00%	6,50%
Reduktion, standard UK-handelsomkostn.....	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>17.055.257</u>	<u>18.568.981</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>20.156.212</u>	<u>21.663.811</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 121.371.....	<u>12.137.095</u>	<u>11.417.087</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á kr. 190.500.....	<u>19.050.000</u>	<u>17.700.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	19.050.000	17.700.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-12.137.095	-11.417.087
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>6.912.905</u>	<u>6.282.913</u>
Pr. anpart.....	<u>69.129</u>	<u>62.829</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld UK, £1.887.428.....	16.431.568	19.303.178
Kreditinstitutter DK.....	<u>3.762.000</u>	<u>4.136.000</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>20.193.568</u>	<u>23.439.178</u>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 4.136 efter mere end fem år i det gælden i England skal refinansieres i 2017.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 18.476 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 16.431.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 6.683.

5 Selskabets finansiering / going concern

Selskabets 1. prioritet skal refinansieres i 2017, hvilket med stor sandsynlighed vil kræve medfinansiering fra en 3. prioritet / indskud fra investorer. Det er på nuværende tidspunkt ledelsens opfattelse at en refinansiering kan lade sig gøre, om end der er nogen usikkerhed forbundet hermed. Det er ledelsens opfattelse at man uanset udfaldet af refinansieringen er i stand til at fortsætte driften i 2017 da 1. prioritetsgiver efter ledelsens opfattelse alene kan søge sig fyldestgjort i ejendommen.