

CCH 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.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **K/S New Ilford**

**c/o Hesseldahl Administration ApS  
Lyngbækgårds Alle 8  
2990 Nivå**

---

**CVR-nr. 28 30 42 26**

---

**Årsrapport for 2018**

---

**(14. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. maj 2019**

Lars Hesseldahl

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S New Ilford  
c/o Hesseldahl Administration ApS  
Lyngebækgårds Alle 8  
2990 Nivå

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2018

---

**Komplementar** Komplementarselskabet New Ilford ApS u/frivillig likvidation

---

**Bestyrelse** Morten Birkhus Mertz  
Carsten Wulff Skovgaard  
Torben Munch Jensen

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Administration ApS  
Lyngebækgårds Alle 8  
2990 Nivå

---

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

---

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for K/S New Ilford.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

### Fravalg af revision

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Nivå, den 23. maj 2019

### For Komplementarselskabet New Ilford ApS u/frivillig likvidation

---

Lars Hesseldahl

### Bestyrelsen

---

Morten Birkhus Mertz

---

Carsten Wulff Skovgaard

---

Torben Munch Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S New Ilford

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S New Ilford for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 23. maj 2019

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsenligste aktiviteter

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

Ejendommen er solgt i løbet af regnskabsåret. Selskabet er således uden aktivitet ultimo.

### Udviklingen i regnskabsåret 2018

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 60.

### 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 2018 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 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England, 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, låneomkostninger samt valutakurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Anlægsaktiver (2017)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforsholdene 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.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

Note	2018	2017
Lejeindtægter.....	476.522	1.165.891
Andre eksterne omkostninger.....	306.820	205.091
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	723.179	-519.360
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>892.881</b>	<b>441.440</b>
Finansielle indtægter.....	4.815	630.901
Finansielle omkostninger.....	957.229	1.386.823
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-59.533</b>	<b>-314.482</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	-59.533	-314.482
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-59.533</b>	<b>-314.482</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
1 Investeringsejendom.....	0	17.957.168
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>17.957.168</b>
Andre tilgodehavender.....	138.473	15.776
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>138.473</b>	<b>15.776</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>57.185</b>	<b>1.239.751</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>195.658</b>	<b>1.255.527</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>195.658</b>	<b>19.212.695</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	16.864.774	12.857.102
Overført resultat.....	<u>-16.863.512</u>	<u>-16.803.979</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>1.262</u>	<u>-3.946.877</u>
Kreditinstitutter.....	0	18.935.471
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>0</u>	<u>15.979.471</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>0</u>	<u>2.956.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	15.979.471
Kreditinstitutter.....	0	3.619.873
Forudbetalt leje.....	0	282.135
Anden gæld.....	<u>194.396</u>	<u>322.093</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>194.396</u>	<u>20.203.572</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>194.396</u>	<u>23.159.572</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u><b>195.658</b></u>	<u><b>19.212.695</b></u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2017			
Egenkapital primo.....	12.137.094	-16.809.497	-4.672.402
Årets indskud.....	720.007		720.007
Årets resultat.....		-314.482	-314.482
Hensat til tab på investor, tbf.....		320.000	320.000
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>12.857.101</b>	<b>-16.803.979</b>	<b>-3.946.877</b>
2018			
Egenkapital primo.....	12.857.101	-16.803.979	-3.946.877
Årets indskud.....	4.007.672		4.007.672
Årets resultat.....		-59.533	-59.533
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>16.864.773</b>	<b>-16.863.512</b>	<b>1.262</b>

## Noter

	2018	2017
<b>1 Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 31.12.2018.....	0	30.742.757
Regulering til dagsværdi, primo.....	0	-12.266.229
Årets værdiregulering.....	0	-519.360
Regulering til dagsværdi, ultimo.....	0	-12.785.589
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018....</b>	<b>0</b>	<b>17.957.168</b>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP.....	I/R	136.000
Afkastkrav.....	I/R	6,00%
Reduktion, standard UK-handelsomkostn.....	I/R	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	I/R	17.055.257
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	I/R	20.156.212
Ejendommen er solgt i 2018. Avancen ved salget ifht. bogført værdi er præsenteret under værdiregulering, investeringsejendom.		
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 168.648.....	16.864.774	12.857.102
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á kr. 199.500.....	19.950.000	19.050.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	19.950.000	19.050.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-16.864.774	-12.857.102
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2018.....</b>	<b>3.085.226</b>	<b>6.192.898</b>
Pr. anpart.....	30.852	61.929

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld UK, £0.....	0	15.566.471
Kreditinstitutter DK.....	<u>0</u>	<u>3.369.000</u>
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2018.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>18.935.471</u></b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.

- 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**  
Ingen.