

*JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab*

*Slotsmarken 12
2970 Hørsholm*

Telefon 7023 0189

Telefax 7023 0191

Jyske Bank 5012 1369677

CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer

Claus Jensen

Claus Hansen

Jens Weien Svendsen

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 2015

(11. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4 / 5 2016**

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Komplementarselskabet New Ilford ApS

Bestyrelse Morten Birkhus Mertz
Carsten Wulff Skovgaard
Torben Munch Jensen

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

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

Pengeinstitut Sydbank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S New Ilford.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Nivå, den 15. april 2016

For Komplementarselskabet New Ilford ApS

Morten Birkhus Mertz

Bestyrelsen

Morten Birkhus Mertz

Carsten Wulff Skovgaard

Torben Munch Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S New Ilford

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S New Ilford for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 15. april 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2015

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 945, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S New Ilford for 2015 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, 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 markedsforholdene 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. marginal).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	1.374.464	1.247.744
Andre eksterne omkostninger.....	323.675	191.776
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	100.157	1.244.207
1 Dagsværdiregulering af gæld.....	<u>536.854</u>	<u>45.223</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.687.800	2.345.398
Finansielle indtægter.....	52.542	33.499
Finansielle omkostninger.....	<u>2.685.286</u>	<u>2.738.398</u>
Årets resultat.....	<u>-944.944</u>	<u>-359.501</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2 Investeringsejendom.....	<u>19.997.364</u>	<u>19.897.207</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.997.364</u>	<u>19.897.207</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>91.711</u>	<u>27.805</u>
Tilgodehavender i alt	<u>91.711</u>	<u>27.805</u>
Likvide beholdninger	<u>81.180</u>	<u>399.204</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>172.891</u>	<u>427.009</u>
Aktiver i alt.....	<u>20.170.255</u>	<u>20.324.216</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	11.417.087	10.697.080
Overført resultat.....	-18.535.427	-17.590.483
Egenkapital i alt	<u>-7.118.340</u>	<u>-6.893.403</u>
Kreditinstitutter.....	24.348.870	24.264.289
Kortfristet del af langfristet gæld.....	571.464	569.145
4		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.777.406</u>	<u>23.695.144</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	571.464	569.145
Kreditinstitutter.....	2.547.100	2.140.194
Forudbetalt leje.....	0	301.700
Anden gæld.....	392.625	511.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.511.189</u>	<u>3.522.475</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.288.595</u>	<u>27.217.619</u>
Passiver i alt.....	<u>20.170.255</u>	<u>20.324.216</u>
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	9.897.064	-17.150.978	-7.253.914
Årets indskud.....	800.016		800.016
Årets resultat.....		-359.501	-359.501
Hensat til tab på investorindskud.....		-80.004	-80.004
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.697.080	-17.590.483	-6.893.403
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.697.080	-17.590.483	-6.893.403
Årets indskud.....	720.007		720.007
Årets resultat.....		-944.944	-944.944
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	11.417.087	-18.535.427	-7.118.340

Noter

	2015	2014
1 Dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering ejendom, jf. note 2.....	100.157	1.244.207
Dagsværdiregulering gæld, jf. note 4.....	536.854	45.223
Dagsværdireguleringer i alt.....	637.011	1.289.430
2 Investeringsejendom		
Kostpris pr. 31.12.2015.....	30.742.757	30.742.757
Regulering til dagsværdi, primo.....	-10.845.550	-12.089.757
Årets værdiregulering.....	100.157	1.244.207
Regulering til dagsværdi, ultimo.....	-10.745.393	-10.845.550
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....	19.997.364	19.897.207
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	6,25%	6,15%
3 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 114.171.....	11.417.087	10.697.080
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 177.000 kr.....	17.700.000	15.000.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	17.700.000	15.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.417.087	-10.697.080
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....	6.282.913	4.302.920
Pr. anpart.....	62.829	43.029
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld UK, £1.908.957.....	19.303.178	18.361.297
Kreditinstitutter DK.....	4.136.000	4.456.446
Regulering til dagsværdi, UK.....	909.692	1.446.546
Dagsværdi pr. 31.12.2015.....	24.348.870	24.264.289

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

Noter

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.997 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 19.303.

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