

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

K/S New Ilford

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

CVR-nr. 28 30 42 26

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/4 2018

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2017

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 CCH 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 2017 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.

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 20. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 20. april 2018

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.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 314.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter statusdagen indgået aftale om salg af selskabets ejendom. Salgsaftalen er dog ikke endelig på tidspunktet for aflæggelse af regnskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S New Ilford for 2017 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

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.

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 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter.....	1.165.891	1.265.900
Andre eksterne omkostninger.....	205.091	216.965
1 Værdiregulering, investeringsejendom.....	<u>-519.360</u>	<u>-1.520.836</u>
Resultat før finansielle poster.....	441.440	-471.901
Finansielle indtægter.....	630.901	2.668.057
Finansielle omkostninger.....	<u>1.386.823</u>	<u>1.379.918</u>
Årets resultat.....	<u>-314.482</u>	<u>816.238</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-314.482</u>	<u>816.238</u>
Disponeret i alt.....	<u>-314.482</u>	<u>816.238</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	31.12.2017	31.12.2016
1 Investeringsejendom.....	17.957.168	18.476.528
Anlægsaktiver i alt	17.957.168	18.476.528
Andre tilgodehavender.....	15.776	15.775
Tilgodehavender i alt	15.776	15.775
Likvide beholdninger	1.239.751	715.472
Omsætningsaktiver i alt	1.255.527	731.247
Aktiver i alt.....	19.212.695	19.207.775

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	12.857.102	12.137.095
Overført resultat.....	<u>-16.803.979</u>	<u>-16.809.497</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.946.877</u>	<u>-4.672.402</u>
Kreditinstitutter.....	18.935.471	20.193.568
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>15.979.471</u>	<u>16.824.568</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.956.000</u>	<u>3.369.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	15.979.471	16.824.568
Kreditinstitutter.....	3.619.873	3.071.910
Forudbetalt leje.....	282.135	292.395
Anden gæld.....	<u>322.093</u>	<u>322.304</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.203.572</u>	<u>20.511.177</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.159.572</u>	<u>23.880.177</u>
Passiver i alt.....	<u>19.212.695</u>	<u>19.207.775</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2016			
Egenkapital primo.....	11.417.087	-17.625.735	-6.208.648
Årets indskud.....	720.007		720.007
Årets resultat.....		816.238	816.238
Egenkapital ultimo.....	12.137.094	-16.809.497	-4.672.403
2017			
Egenkapital primo.....	12.137.094	-16.809.497	-4.672.403
Årets indskud.....	720.007		720.007
Årets resultat.....		-314.482	-314.482
Hensat til tab på investorindskud, tbf.....		320.000	320.000
Egenkapital ultimo.....	12.857.101	-16.803.979	-3.946.878

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Investeringsejendom		
Kostpris pr. 31.12.2017.....	30.742.757	30.742.757
Regulering til dagsværdi, primo.....	-12.266.229	-10.745.393
Årets værdiregulering.....	-519.360	-1.520.836
Regulering til dagsværdi, ultimo.....	-12.785.589	-12.266.229
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017....	<u>17.957.168</u>	<u>18.476.528</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP.....	136.000	136.000
Afkastkrav.....	5,96%	6,00%
Reduktion, standard UK-handelsomkostn.....	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Værdi, stigning i afkastprocent på 0,5%.....	<u>16.465.342</u>	<u>17.055.257</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 0,5%.....	<u>19.459.040</u>	<u>20.156.212</u>

Afkastkravet er fastsat ud fra faktisk bud på selskabets ejendom i 2018, jf. ledelsesberetningens afsnit om begivenheder efter statusdagen.

2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 128.571.....	<u>12.857.102</u>	<u>12.137.095</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á kr. 199.500.....	<u>19.950.000</u>	<u>19.050.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	19.950.000	19.050.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-12.857.102	-12.137.095
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2017.....	<u>7.092.898</u>	<u>6.912.905</u>
Pr. anpart.....	<u>70.929</u>	<u>69.129</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld UK, £1.860.216.....	15.566.471	16.431.568
Kreditinstitutter DK.....	3.369.000	3.762.000
	<u>18.935.471</u>	<u>20.193.568</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....		

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 1.084 efter mere end fem år. Gælden i England forventes indfriet i forbindelse med salg af selskabets ejendom.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 17.957 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 15.566.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 6.989.