

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](http://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 2014**

---

**(10. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27/5 2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Lars Hesseldahl



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14



## Selskabsoplysninger

---

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

---

<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december 2014
--------------------	-------------------------------

---

<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet New Ilford ApS
---------------------	--------------------------------------

---

<b>Bestyrelse</b>	Morten Birkhus Mertz Carsten Wulff Skovgaard Torben Munch Jensen
-------------------	--

---

<b>Selskabsadm.</b>	Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
---------------------	---

---

<b>Revisor</b>	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189
----------------	---

---

<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Fyn af 1846 A/S
----------------------	-----------------------------

---



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 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 20. maj 2015

**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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i årsregnskabet om selskabets finansiering/going concern. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i aflæggelse af regnskabet efter princippet om going concern.

### Supplerende oplysninger om forståelsen af revisionen

Årsregnskabet for 2013 blev revideret af en anden revisor, der den 7. maj 2014 udtrykte en konklusion med modifikationer vedrørende dagsværdi på gælden samt tilgodehavende investorindskud.

Selskabets ledelse har i årsrapporten valgt at indregne dagsværdiregulering på den til ejendommen tilhørende gæld samt hensat til tab på investorindskud for 2013 som en fundamental fejl og således tilpasset sammenligningstallene i overensstemmelse hermed. Vi er enige med ledelsen i de foretagne ændringer, som er specificeret i egenkapitalopgørelsen, og har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

### 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 20. maj 2015

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

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 2014 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2013, blev der ikke indregnet dagsværdireguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende gæld samt hensat til tab på tilgodehavende investorindskud. Ledelsen har i årsrapporten for 2014 valgt at indregne dagsværdireguleringerne for 2013 samt hensætte til tab på tilgodehavende investorindskud og derfor foretaget korrektion af sammenligningstal og egenkapital. Der henvises til anvendt regnskabspraksis og egenkapitalopgørelsen for en yderligere omtale herom.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2014 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2014

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 360, som anses for utilfredsstillende.

### Selskabets finansiering / Going concern

Der henvises til note 6 for yderligere herom.

### 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 2014 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.

### Korrektion af årsrapporten for 2013

Indregning af dagsværditillæg vedrørende den til ejendommen tilhørende gæld og hensat til tab på investorindskud for 2013 er rettet i indeværende år. Effekten af rettelserne er som følger:

Dagsværditillæg gæld:	Resultat	Passiver	Egenkapital
Ændring 2012.....	0	2.161.946	-2.161.946
Ændring 2013.....	670.177	-670.177	670.177
Ændring 2014.....	45.223	-45.223	45.223
Påvirkning i alt.....	<u>715.400</u>	<u>1.446.546</u>	<u>-1.446.546</u>
Hensat til tab investorindskud:	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Ændring 2012.....	0	-357.180	-357.180
Ændring 2013.....	0	-90.002	-90.002
Ændring 2014.....	0	-80.004	-80.004
Påvirkning i alt.....	<u>0</u>	<u>-527.186</u>	<u>-527.186</u>

Selskabet har jf. egenkapitalopgørelsen rettet konstaterede fundamentale fejl direkte i egenkapitalen primo 2013. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 balance-dagens 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.

### Andre eksterne omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

#### 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 2014

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter.....	1.247.744	1.206.975
Andre eksterne omkostninger.....	191.776	219.220
1 Dagsværdireguleringer.....	<u>1.289.430</u>	<u>-149.823</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>2.345.398</b>	<b>837.932</b>
Finansielle indtægter.....	33.499	424.509
Finansielle omkostninger.....	<u>2.738.398</u>	<u>1.601.899</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-359.501</u></b>	<b><u>-339.458</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Balance pr. 31. december 2014

### Aktiver

Note	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
2 Investeringsejendom.....	<u>19.897.207</u>	<u>18.653.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>19.897.207</u></b>	<b><u>18.653.000</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>27.805</u>	<u>22.349</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>27.805</u></b>	<b><u>22.349</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>399.204</u>	<u>398.638</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>427.009</u></b>	<b><u>420.987</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>20.324.216</u></b>	<b><u>19.073.987</u></b>



## Balance pr. 31. december 2014

### Passiver

Note	31.12.2014	31.12.2013
3 Indbetalt virksomhedskapital.....	10.697.080	9.897.064
Overført resultat.....	-17.590.483	-17.150.978
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-6.893.403</b>	<b>-7.253.914</b>
Kreditinstitutter.....	24.264.289	23.446.327
Kortfristet del af langfristet gæld.....	569.145	508.000
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>23.695.144</b>	<b>22.938.327</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	569.145	508.000
Kreditinstitutter.....	2.140.194	1.952.433
Forudbetalt leje.....	301.700	282.819
Anden gæld.....	511.436	646.322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3.522.475</b>	<b>3.389.574</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>27.217.619</b>	<b>26.327.901</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>20.324.216</b>	<b>19.073.987</b>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
6 Selskabets finansiering / Going concern		



## Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	8.997.048	-14.202.392	-5.205.344
Korrektion dagsværdi gæld.....		-2.161.946	-2.161.946
Korrektion hensat til tab investorindskud.....		-357.180	-357.180
<b>Korrigeret egenkapital pr. 31. december 2012.....</b>	<b>8.997.048</b>	<b>-16.721.518</b>	<b>-7.724.470</b>
Årets indskud.....	900.016		900.016
Årets resultat.....		-339.458	-339.458
Hensat til tab på investorindskud.....		-90.002	-90.002
<b>Egenkapital pr. 31. december 2013.....</b>	<b>9.897.064</b>	<b>-17.150.978</b>	<b>-7.253.914</b>
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
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>10.697.080</b>	<b>-17.590.483</b>	<b>-6.893.403</b>

Selskabet har i år valgt at rette de fundamentale fejl som er konstateret tidligere år. Således er indregnet dagsværditillæg på den til ejendommen tilhørende gæld, ligesom der er foretaget hensættelse til tab på dubiøs investor. Sammenligningstal for 2013 er tillrettet i overensstemmelse hermed.



## Noter

	2014	2013
<b>1 Dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering ejendom, jf. note 2.....	1.244.207	-820.000
Dagsværdiregulering gæld, jf. note 4.....	45.223	670.177
Dagsværdireguleringer i alt.....	1.289.430	-149.823
<b>2 Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 31.12.2014.....	30.742.757	30.742.757
Regulering til dagsværdi, primo.....	-12.089.757	-11.269.757
Årets værdiregulering.....	1.244.207	-820.000
Regulering til dagsværdi, ultimo.....	-10.845.550	-12.089.757
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014....</b>	<b>19.897.207</b>	<b>18.653.000</b>
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	6,15%	6,15%
<b>3 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 106.971.....	10.697.080	9.897.064
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 150.000 kr.....	15.000.000	15.000.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	15.000.000	15.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-10.697.080	-9.897.064
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2014.....</b>	<b>4.302.920</b>	<b>5.102.936</b>
Pr. anpart.....	43.029	51.029
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld UK, £1.929.721.....	18.361.297	17.149.789
Kreditinstitutter DK.....	4.456.446	4.804.769
Regulering til dagsværdi, UK.....	1.446.546	1.491.769
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2014.....</b>	<b>24.264.289</b>	<b>23.446.327</b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 2.522 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 20.395 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen, t.dkk 4.303 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 24.958.

### 6 **Selskabets finansiering / Going concern**

Selskabets danske kreditter blev i løbet af 2014 fra bankens side opsagt til øjeblikkelig indfrielse. Der er efter statusdagen opnået aftale med ny kreditor om forlængelse af kreditterne. Der er samtidig opnået en mere lempelig afviklingsaftale.

Selskabet er dog fortsat, for at kunne forsætte driften i 2015, afhængig af indbetalinger fra sine kommanditister til dækning af afvikling af prioritetsgæld, kreditinstitutter, øvrige kreditorer samt negativ drift. Ledelsen forventer at kunne indkalde den nødvendige likviditet fra investorerne og forventer således at kunne imødekomme likviditetsbehovet og dermed fortsætte driften i 2015.