

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
Henrik Gistum Jacobsen
www.jws-revision.dk

K/S Walsall af 31/12 2002

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

CVR-nr. 10 12 81 53

Årsrapport for 2016

(15. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/4 2017**

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Walsall af 31/12 2002
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevvej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Walsall af 31/12 2002 ApS

Bestyrelse Svend Erik Larsen
Bo Hansen
Lars Hesseldahl

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 Walsall af 31/12 2002.

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.

Nivå, den 12. april 2017

For Komplementarselskabet Walsall af 31/12 2002 ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Svend Erik Larsen

Bo Hansen

Lars Hesseldahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Walsall af 31/12 2002

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Walsall af 31/12 2002 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisors 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 12. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 07 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 132 Lichfield Street, Walsall, Hertfordshire, England.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Som følge af forholdet beskrevet under usædvanlige forhold er selskabets ejendom indregnet til restgælden på den engelske prioritetsgæld til hvilken værdi, selskabet forventes at kunne afhænde (aflevere nøglerne) ejendommen til banken i England.

Det har ikke været muligt at indhente restgældsopgørelse fra 1. prioritetsbanken. Således er gælden indregnet til værdien primo da der ikke har været foretaget afdrag i året. Periodiserede renter er afsat under anden gæld.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er ultimo 2014 overgået til LPA-Receiver (bankens administrator) i England, som har til opgave at sælge ejendommen.

Ejendommen forventes realiseret til en værdi, som er lavere end restgælden. Den resterende gæld forventes efterfølgende akkorderet.

Det er på nuværende tidspunkt usikkert, hvornår og om ejendommen sælges og hvilken aftale, som efterfølgende kan indgås med 2. prioritetsbanken.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer væsentligt, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets drift er ikke realiseret i overensstemmelse med forventningerne pga. lejerens konkurs i 2014.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.082, som anses således som utilfredsstillende.

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 Walsall af 31/12 2002 for 2016 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 følger

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 omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England samt omkostninger til advokat, revisor og gebyrer 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, amortisering af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, som skønnes til 50 år.

Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

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 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	8.336	15.414
Administrationsomkostninger.....	213.962	204.834
4 Af- og nedskrivninger.....	<u>2.039.949</u>	<u>-866.035</u>
Resultat før finansielle poster.....	-2.245.575	676.615
Finansielle indtægter.....	2.046.350	19.579
Finansielle omkostninger.....	<u>882.877</u>	<u>1.891.776</u>
Årets resultat.....	<u>-1.082.102</u>	<u>-1.195.582</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-1.082.102</u>	<u>-1.195.582</u>
Disponeret i alt.....	<u>-1.082.102</u>	<u>-1.195.582</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
4 Investeringsejendomme.....	<u>12.631.288</u>	<u>14.671.237</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.631.288</u>	<u>14.671.237</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>77.782</u>	<u>76.629</u>
Tilgodehavender i alt	<u>77.782</u>	<u>76.629</u>
Likvide beholdninger	<u>25.167</u>	<u>25.167</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>102.949</u>	<u>101.796</u>
Aktiver i alt.....	<u>12.734.237</u>	<u>14.773.033</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
5		
Indbetalt virksomhedskapital.....	8.837.038	8.189.038
Overført resultat.....	<u>-12.272.478</u>	<u>-11.190.376</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.435.440</u>	<u>-3.001.338</u>
Kreditinstitutter.....	13.817.027	16.340.356
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>12.723.127</u>	<u>14.932.462</u>
6		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.093.900</u>	<u>1.407.894</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	12.723.127	14.932.462
Anden gæld.....	<u>2.352.650</u>	<u>1.434.015</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.075.777</u>	<u>16.366.477</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.169.677</u>	<u>17.774.371</u>
Passiver i alt.....	<u>12.734.237</u>	<u>14.773.033</u>

- 1 Usikkerheder ved indregning eller måling
- 2 Usædvanlige forhold
- 3 Going concern
- 7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	7.495.996	-9.884.545	-2.388.549
Årets indskud.....	693.042		693.042
Årets resultat.....		-1.195.582	-1.195.582
Hensat til tab på investorindskud.....		-110.249	-110.249
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	8.189.038	-11.190.376	-3.001.338
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	8.189.038	-11.190.376	-3.001.338
Årets indskud.....	648.000		648.000
Årets resultat.....		-1.082.102	-1.082.102
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	8.837.038	-12.272.478	-3.435.440

Noter

1 Usikkerheder ved indregning eller måling

Som følge af forholdet beskrevet under usædvanlige forhold er selskabets ejendom indregnet til restgælden på den engelske prioritetsgæld til hvilken værdi, selskabet forventes at kunne afhænde (aflevere nøglerne) ejendommen til banken i England.

Det har ikke været muligt at indhente restgældsopgørelse fra 1. prioritetsbanken. Således er gælden indregnet til værdien primo da der ikke har været foretaget afdrag i året. Periodiserede renter er afsat under anden gæld.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

2 Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom er ultimo 2014 overgået til LPA-Receiver (bankens administrator) i England, som har til opgave at sælge ejendommen.

Ejendommen forventes realiseret til en værdi, som er lavere end restgælden. Den resterende gæld forventes efterfølgende akkorderet.

Det er på nuværende tidspunkt usikkert, hvornår og om ejendommen sælges og hvilken aftale, som efterfølgende kan indgås med 2. prioritetsbanken.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

3 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer væsentligt, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	22.670.521	22.670.521
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>22.670.521</u>	<u>22.670.521</u>
Af- og nedskrivninger primo.....	-7.999.284	-8.865.319
Regulering tidligere foretagen nedskrivning....	<u>-2.039.949</u>	<u>866.035</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.....	<u>-10.039.233</u>	<u>-7.999.284</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	<u>12.631.288</u>	<u>14.671.237</u>
5 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 88.370.....	<u>8.837.038</u>	<u>8.189.038</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 167.500 kr.....	<u>16.750.000</u>	<u>16.750.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	16.750.000	16.750.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	<u>-8.837.038</u>	<u>-8.189.038</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>7.912.962</u>	<u>8.560.962</u>
Pr. anpart.....	<u>79.130</u>	<u>85.610</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England, £ 1.450.888.....	12.631.143	14.671.237
Nominel restgæld, Danmark.....	1.281.984	1.771.225
Låneomkostninger til amortisering.....	<u>-96.100</u>	<u>-102.106</u>
Amortiseret restgæld pr. 31.12.2016.....	<u>13.817.027</u>	<u>16.340.356</u>

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

7 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 12.631 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 12.631.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 1.282.