

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 Imperial

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

CVR-nr. 28 12 68 67

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2017

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 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Walsall Imperial ApS

Bestyrelse Christian Kyhlensø
Lars Hesseldahl
Keld Rasi Alberg

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 Imperial.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 Imperial ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Christian Kyhlensø

Lars Hesseldahl

Keld Rasi Alberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Walsall Imperial

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Walsall Imperial for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne 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 12. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen Darwall Street, Walsall, West Midlands, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

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

Udviklingen i regnskabsåret 2016

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.385, som anses for 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 Imperial 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, 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, 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Den forventede levetid for bygninger er skønnet til 50 år.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. 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.....	860.007	934.860
Administrationsomkostninger.....	164.004	161.404
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>-2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	-2.103.997	3.573.456
Finansielle indtægter.....	1.419.183	37.666
Finansielle omkostninger.....	<u>700.493</u>	<u>1.421.659</u>
Årets resultat.....	<u>-1.385.307</u>	<u>2.189.463</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-1.385.307</u>	<u>2.189.463</u>
Disponeret i alt.....	<u>-1.385.307</u>	<u>2.189.463</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>11.900.000</u>	<u>14.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.900.000</u>	<u>14.700.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>177.948</u>	<u>201.438</u>
Tilgodehavender i alt	<u>177.948</u>	<u>201.438</u>
Likvide beholdninger	<u>241.611</u>	<u>40.602</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>419.559</u>	<u>242.040</u>
Aktiver i alt.....	<u>12.319.559</u>	<u>14.942.040</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	7.301.056	6.625.479
Overført resultat.....	<u>-6.094.057</u>	<u>-4.708.750</u>
Egenkapital i alt	<u>1.206.999</u>	<u>1.916.729</u>
Kreditinstitutter.....	10.470.199	12.521.697
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>648.507</u>	<u>456.929</u>
3		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.821.692</u>	<u>12.064.768</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	648.507	456.929
Forudbetalt leje.....	187.900	0
Anden gæld.....	<u>454.461</u>	<u>503.614</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.290.868</u>	<u>960.543</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.112.560</u>	<u>13.025.311</u>
Passiver i alt.....	<u>12.319.559</u>	<u>14.942.040</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	5.949.902	-6.898.213	-948.311
Årets indskud.....	675.577		675.577
Årets resultat.....		2.189.463	2.189.463
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	6.625.479	-4.708.750	1.916.729
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	6.625.479	-4.708.750	1.916.729
Årets indskud.....	675.577		675.577
Årets resultat.....		-1.385.307	-1.385.307
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	7.301.056	-6.094.057	1.206.999

Noter

	2016	2015
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	18.423.955	18.423.955
Kostpris pr. 31.12.2016.....	18.423.955	18.423.955
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	3.723.955	6.523.955
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	0	-2.836.000
Årets af- og nedskrivninger.....	2.800.000	36.000
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2016	6.523.955	3.723.955
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	11.900.000	14.700.000
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 73.011.....	7.301.056	6.625.479
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 93.000 kr.....	9.300.000	9.300.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	9.300.000	9.300.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-7.301.056	-6.625.479
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	1.998.944	2.674.521
Pr. anpart.....	19.989	26.745
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld UK, £ 959.639.....	8.354.425	10.030.832
Kreditinstitutter DK.....	2.149.208	2.529.872
Låneomkostninger til amortisering.....	-33.434	-39.007
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	10.470.199	12.521.697

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 6.857 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 11.900 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 8.354.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 2.149.