

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 Walsall Imperial**

**c/o Hesseldahl Administration ApS**

**Møllevej 11, 1.**

**2990 Nivå**

---

**CVR-nr. 28 12 68 67**

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(12. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 5/4 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 Walsall Imperial  
c/o Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2015

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Walsall Imperial ApS

---

**Bestyrelse** Christian Kyhlensø  
Lars Hesseldahl  
Keld Rasi Alberg

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 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 2015 for K/S Walsall Imperial.

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 31. marts 2016

**For Komplementarselskabet Walsall Imperial ApS**

---

Lars Hesseldahl

**Bestyrelsen**

---

Christian Kyhlensø

---

Lars Hesseldahl

---

Keld Rasi Alberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Walsall Imperial

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Walsall Imperial 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

### Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i noterne, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendom er nedskrevet til nettorealiseringsværdien, som beregnes på baggrund af en model baseret på krav til afkast. Der knytter sig nogen usikkerhed til fastsættelse af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommen. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Hørsholm, den 31. marts 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor

Cvr. nr.: 27 01 54 76

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktivitet

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

Selskabet har valgt at ændre skønnet omkring værdiansættelsen på selskabets ejendom og dermed nedskrive ejendommen til nettorealiseringsværdien. Denne værdi beregnes på baggrund af en købers forventning til afkastrente. Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en vis usikkerhed med fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendomme.

Der har ikke herudover 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 drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.189, som anses for tilfredsstillende.

### 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 Walsall Imperial 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 følger:

### Ændring i regnskabsmæssigt skøn

Selskabet har i året ændret regnskabsmæssigt skøn på sin investeringsejendom, således at ejendommen nedskrives til forventet nettorealisationsværdi. Skønnet er ændret da ledelsen mener at værdifaldet på ejendommen ikke er forbigående.

Ændringen i regnskabsmæssigt skøn påvirker for året resultatopgørelse og egenkapital positivt med t.dkk 2.800. Egenkapitalen primo påvirkes negativt med t.dkk 6.523. Således påvirkes egenkapitalen samlet negativt med t.dkk 3.723.

Som følge af væsentligheden i ændringen er sammenligningstal i balancen ændret 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 2015**

<b>Note</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	934.860	851.038
Administrationsomkostninger.....	161.404	162.833
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>2.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>3.573.456</b>	<b>688.205</b>
Finansielle indtægter.....	37.666	15.971
Finansielle omkostninger.....	<u>1.421.659</u>	<u>1.400.097</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>2.189.463</u></b>	<b><u>-695.921</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

**Balance pr. 31. december 2015**  
**Aktiver**

<b>Note</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
1 Investeringsejendomme.....	<u>14.700.000</u>	<u>11.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>14.700.000</u></b>	<b><u>11.900.000</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>201.438</u>	<u>183.970</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>201.438</u></b>	<b><u>183.970</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>40.602</u>	<u>259.785</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>242.040</u></b>	<b><u>443.755</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>14.942.040</u></b>	<b><u>12.343.755</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	31.12.2015	31.12.2014
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	6.625.479	5.949.902
Overført resultat.....	-4.708.750	-6.898.213
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1.916.729</b>	<b>-948.311</b>
Kreditinstitutter.....	12.521.697	12.708.733
Kortfristet del af langfristet gæld.....	456.929	714.595
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>12.064.768</b>	<b>11.994.138</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	456.929	714.595
Forudbetalt leje.....	0	205.168
Anden gæld.....	503.614	378.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>960.543</b>	<b>1.297.928</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>13.025.311</b>	<b>13.292.066</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>14.942.040</b>	<b>12.343.755</b>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	5.274.324	321.663	5.595.987
Ændring skøn værdi, ejendom.....		-6.523.955	-6.523.955
Årets indskud.....	675.578		675.578
Årets resultat.....		-695.921	-695.921
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>5.949.902</b>	<b>-6.898.213</b>	<b>-948.311</b>
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
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>6.625.479</b>	<b>-4.708.750</b>	<b>1.916.729</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	18.423.955	18.423.955
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>18.423.955</u>	<u>18.423.955</u>
Kostpris pr. 31.12.2015.....	18.423.955	18.423.955
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	6.523.955	0
Ændring af regnskabsmæssigt skøn.....	0	6.523.955
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	-2.836.000	0
Årets af- og nedskrivninger.....	36.000	0
	<u>3.723.955</u>	<u>6.523.955</u>
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2015	3.723.955	6.523.955
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....</b>	<b><u>14.700.000</u></b>	<b><u>11.900.000</u></b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 66.255.....	6.625.479	5.949.902
	<u>6.625.479</u>	<u>5.949.902</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á 93.000 kr.....	9.300.000	8.500.000
	<u>9.300.000</u>	<u>8.500.000</u>
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	9.300.000	8.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-6.625.479	-5.949.902
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>2.674.521</u>	<u>2.550.098</u>
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b><u>2.674.521</u></b>	<b><u>2.550.098</u></b>
Pr. anpart.....	26.745	25.501
	<u>26.745</u>	<u>25.501</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld UK, £ 991.983.....	10.030.832	9.728.247
Kreditinstitutter DK.....	2.529.872	3.025.065
Låneomkostninger til amortisering.....	-39.007	-44.579
	<u>12.521.697</u>	<u>12.708.733</u>
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....</b>	<b><u>12.521.697</u></b>	<b><u>12.708.733</u></b>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 9.776 efter mere end fem år.

## Noter

### **4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 14.700 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 10.031.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 2.530.

### **5 Usikkerheder ved indregning eller måling**

Selskabet har valgt at ændre skønnet omkring værdiansættelsen på selskabets ejendom og dermed nedskrive ejendommen til nettorealiseringsværdien. Denne værdi beregnes på baggrund af en købers forventning til afkastrente. Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en vis usikkerhed med fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendomme.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.