

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

K/S New Liverpool

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

CVR-nr. 30 61 47 55

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15 / 3 2016

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	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 New Liverpool
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Komplementarselskabet New Liverpool ApS

Bestyrelse Bjarne Ulrich Hansen
Niels Christian Beck Vase
Tine Andersen Nexø

Revision 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 New Liverpool.

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 8. marts 2016

For Komplementarselskabet New Liverpool ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Bjarne Ulrich Hansen

Niels Christian Beck Vase

Tine Andersen Nexø

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S New Liverpool

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S New Liverpool 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 2015 - 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 nettorealisationsværdien, 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 8. marts 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 19 a Almonds Green, West Derby, United Kingdom.

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 359, 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 New Liverpool 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 nettorealiseringsværdi. 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 1.712. Egenkapitalen primo påvirkes negativt med t.dkk 7.030. Således påvirkes egenkapitalen samlet negativt med t.dkk 5.318.

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs-administration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England samt omkostninger til revisor.

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 og valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, garantiprovision, 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.

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 2015 - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	1.213.832	1.123.300
Administrationsomkostninger.....	174.774	168.785
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>1.711.780</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster.....	2.750.838	954.515
Finansielle indtægter.....	4.337	19.692
Finansielle omkostninger.....	<u>2.396.138</u>	<u>2.289.377</u>
Årets resultat.....	<u>359.037</u>	<u>-1.315.170</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>19.626.780</u>	<u>17.915.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.626.780</u>	<u>17.915.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>84.002</u>	<u>113.744</u>
Tilgodehavender i alt	<u>84.002</u>	<u>113.744</u>
Likvide beholdninger	<u>559.115</u>	<u>611.142</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>643.117</u>	<u>724.886</u>
Aktiver i alt.....	<u>20.269.897</u>	<u>18.639.886</u>

Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	9.078.804	8.015.124
Overført resultat.....	<u>-8.176.852</u>	<u>-8.535.889</u>
Egenkapital i alt	<u>901.952</u>	<u>-520.765</u>
3		
Prioritetsgæld	18.328.078	18.167.115
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>295.890</u>	<u>526.913</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.032.188</u>	<u>17.640.202</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	295.890	526.913
Forudbetalt leje.....	288.714	271.517
Anden gæld.....	<u>751.153</u>	<u>722.019</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.335.757</u>	<u>1.520.449</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.367.945</u>	<u>19.160.651</u>
Passiver i alt.....	<u>20.269.897</u>	<u>18.639.886</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Usikkerheder ved indregning eller måling		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	6.951.444	-190.671	6.760.773
Ændring skøn værdi, ejendom.....		-7.030.048	-7.030.048
Årets indskud.....	1.063.680		1.063.680
Årets resultat.....		-1.315.170	-1.315.170
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	8.015.124	-8.535.889	-520.765
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	8.015.124	-8.535.889	-520.765
Årets indskud.....	1.063.680		1.063.680
Årets resultat.....		359.037	359.037
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	9.078.804	-8.176.852	901.952

Noter

	2015	2014
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	24.945.748	24.945.748
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>24.945.748</u>	<u>24.945.748</u>
Kostpris pr. 31.12.2015.....	24.945.748	24.945.748
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	7.030.748	0
Ændring af regnskabsmæssigt skøn.....	0	7.030.748
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	-1.760.780	0
Årets af- og nedskrivninger.....	49.000	0
	<u>5.318.968</u>	<u>7.030.748</u>
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2015.....	5.318.968	7.030.748
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....	<u>19.626.780</u>	<u>17.915.000</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 90.788.....	9.078.804	8.015.124
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 133.000 kr.....	<u>13.300.000</u>	<u>12.900.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	13.300.000	12.900.000
Oprævet nettoindsud hos investorer.....	-9.078.804	-8.015.124
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>4.221.196</u>	<u>4.884.876</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....	<u>4.221.196</u>	<u>4.884.876</u>
Pr. anpart.....	<u>42.212</u>	<u>48.849</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nom. restgæld, England, £ 1.649.863.....	16.683.254	15.854.434
Nom. restgæld, Danmark.....	1.772.123	2.459.564
Låneomkostninger til amortisering.....	-127.299	-146.883
	<u>18.328.078</u>	<u>18.167.115</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....	<u>18.328.078</u>	<u>18.167.115</u>
Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 15.656 efter mere end fem år.		

Noter

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ejendom med en bogført værdi på t.dkk 19.627 samt bankgaranti på t.£ 170 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk. 16.683.

Herudover er den ikke indbetalte andel af stamkapitalen samt likvide midler, tkr. 225 stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 1.772.

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.