

K/S Liverpool

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27056849

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

Henrik Kirk Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Liverpool.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 23. maj 2019

I bestyrelsen:

Hans Peter Jensen (formand)

Otto Grønborg Schütt

John Lindgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Liverpool

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Liverpool for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealisationstværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bl.a. 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.

København, den 23. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Liverpool Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27056849
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	ApS Liverpool Komplementar
Bestyrelse	Hans Peter Jensen (formand) Otto Grønborg Schütt John Lindgaard
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Europa Centre Europe Square, Hemingford Street, Birkenhead L44PS, England. Ejendommen blev solgt den 1. marts 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 28.440.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 20.245.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.195.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 0.

Kommanditselskabet ejer 48 (10%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Liverpool for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Indtægter	1	316.350	7.973.809
Indtægter i alt		316.350	7.973.809
Administrationsomkostninger	2	-1.220.364	-743.884
Resultat før finansielle poster m.v.		-904.014	7.229.925
Finansielle indtægter	3	30.478.881	669.753
Finansielle omkostninger	4	-1.134.597	-4.870.286
Resultat før værdiregulering		28.440.270	3.029.392
Værdireguleringer	5	-20.245.286	-5.388.081
ÅRETS RESULTAT		8.194.984	-2.358.689
Resultatdisponering			
Overført resultat		8.194.984	-2.358.689
		8.194.984	-2.358.689

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>66.575.301</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>66.575.301</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>66.575.301</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>43.701</u>	<u>20.192</u>
Tilgodehavender i alt		<u>43.701</u>	<u>20.192</u>
Likvide beholdninger		<u>185.115</u>	<u>1.374.568</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>228.816</u>	<u>1.394.760</u>
AKTIVER I ALT		<u>228.816</u>	<u>67.970.061</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 57.720.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	15.678.722	15.553.030
Overført resultat	8	-15.678.722	-23.860.373
EGENKAPITAL I ALT		0	-8.307.343
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	0	73.660.798
Anden gæld	10	228.816	1.891.005
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	725.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		228.816	76.277.404
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		228.816	76.277.404
PASSIVER I ALT		228.816	67.970.061
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	13		

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
1 Indtægter		
Lejeindtægter	518.034	7.955.035
Ejendomsskat, tomme lejemål	-98.312	0
Service charge	-103.372	18.774
Indtægter i alt	316.350	7.973.809

Den indtægtsførte leje udgjorde den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 5 lejere i perioden frem til salget af ejendommen.

	2018 dkk	2017 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	165.571	161.534
Ejendomsadministrationshonorar	86.456	109.081
Advokathonorar, UK	-1.473	151.178
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	22.167	13.354
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	0	2.121
Omkostninger, lejeforhold	0	259.496
Energy Performance Certificate	0	17.931
Omkostninger, salg af ejendom	915.666	0
Diverse omkostninger	6.758	4.470
Administrationsomkostninger i alt	1.220.364	743.884
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	217	506
Renter, investorer	28	0
Renter, øvrige	89	0
Kursgevinst, valuta	19.064.501	669.247
Kursgevinst, nedskrivning af lån, LSREF IV Churchill Inv.	11.414.046	0
Finansielle indtægter i alt	30.478.881	669.753
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.134.597	4.856.189
Renter, komplementarselskab	0	14.097
Finansielle omkostninger i alt	1.134.597	4.870.286

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.174.154	-4.915.188
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	174.396	-2.316.711
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-21.593.836	1.843.818
Værdireguleringer i alt	-20.245.286	-5.388.081
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	108.511.000	108.511.000
Købsomkostninger	15.591.068	15.591.068
Årets afgang	-124.102.068	0
Anskaffelsessum i alt	0	124.102.068
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	10.000.000
Regulering til dagsværdi, primo	-57.526.767	-50.294.868
Årets regulering, afkastrelateret	1.174.154	-4.915.188
Årets regulering, kursrelateret	174.396	-2.316.711
Årets afgang	56.178.217	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-57.526.767
Dagsværdi, ultimo	0	66.575.301
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	7.933.943
Ejendommen blev solgt den 1. marts 2018 til en salgspris på t.gbp 8.400.		
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	20.696	20.192
Tilgodehavende moms, UK	23.005	0
Andre tilgodehavender i alt	43.701	20.192

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
480 A- og B-kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	48.000.000	48.000.000
Den kontante andel udgør:		
480 A- og B-kommanditanparter á kr. 32.402, primo	15.553.030	16.219.697
Ændring i året	125.692	-666.667
480 A- og B-kommanditanparter á kr. 32.664, ultimo	15.678.722	15.553.030
Resthæftelse i alt, før egne anparter	32.321.278	32.446.970
Resthæftelse, egne anparter	3.232.128	3.244.697
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	29.089.150	29.202.273
Pr. A- og B-kommanditanpart	67.336	67.598
Ny Indskudskapital udgør:		
405 B-kommanditanparter á kr. 24.000, primo	9.720.000	9.720.000
Ændring i året	0	0
405 B-kommanditanparter á kr. 24.000, ultimo	9.720.000	9.720.000
Den kontante andel udgør:		
405 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.720.000	9.720.000
Resthæftelse, egne anparter	1.152.000	1.152.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.568.000	8.568.000
Pr. B-kommanditanpart	24.000	24.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("tidligere 1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra B-kommanditisternes hæftelse.

Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af A- henholdsvis B-anparter.

NOTER

	2018 dkk	2017 dkk
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
480 A- og B-kommanditanparter, primo	57.720.000	57.720.000
Ændring i året	0	0
480 A- og B-kommanditanparter, ultimo	57.720.000	57.720.000
Den kontante andel udgør:		
480 A- og B-kommanditanparter, primo	15.553.030	16.219.697
Ændring i året	125.692	-666.667
480 A- og B-kommanditanparter, ultimo	15.678.722	15.553.030
Resthæftelse i alt, før egne anparter	42.041.278	42.166.970
Resthæftelse, egne anparter	4.384.128	4.396.697
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	37.657.150	37.770.273
Pr. A-kommanditanpart	67.336	67.598
Pr. B-kommanditanpart	91.336	91.598
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-23.860.373	-21.568.351
Overført af årets resultat	8.194.984	-2.358.689
Hensat til tab, investorindskud	-13.333	66.667
Overført resultat, ultimo	-15.678.722	-23.860.373
Egenkapital i alt	0	-8.307.343

Kommanditselskabet ejer 48 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

8 Egenkapital, fortsat

Enkelte kommanditister har ud over resthæftelsen overfor kommanditselskabet på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse på t.dkk i alt t.dkk 647. Den yderligere hæftelse er subsidier i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse. Den yderligere hæftelse fordeler sig således:

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2012	45	5.000	225.000
2013	45	9.375	421.875
I alt			646.875

Selskabets tidligere 1. prioritetslångiver, LSREF IV Churchill Investments DAC, er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende.

	2018 dkk	2017 dkk
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	95.254.634
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	8.778.339
Kursregulering, primo	-21.593.836	-19.750.018
Årets kursregulering	21.593.836	-1.843.818
Kursregulering, ultimo	0	-21.593.836
Kursværdi, ultimo	0	73.660.798
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	73.660.798

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Liverpool Komplementar	198.960	202.067
Skyldige investorindskud	7.642	0
Skyldige renter	0	1.407.925
Skyldig service charge	0	64.466
Skyldig moms, UK	0	141.394
Skyldige omkostninger	22.214	75.153
Anden gæld i alt	228.816	1.891.005
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
13 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		