

K/S Liverpool

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27056849

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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.

København, den 30. april 2015

I bestyrelsen:

Hans Peter Jensen (formand)

Otto Grønborg Schütt

John Lindgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Liverpool

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Liverpool for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Årsregnskabet udarbejdes 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 en 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 en 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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.

København, den 30. april 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Liverpool Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 27056849 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	ApS Liverpool Komplementar
Bestyrelse	Hans Peter Jensen (formand) Otto Grønborg Schütt John Lindgaard
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Europa Centre Europe Square, Hemingford Street, Birkenhead L44PS, England.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.236.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 22.603.

Baggrunden for den foretagne negative regulering af ejendomsværdien med ca. 19% baseret på et forventet øget afkastkrav, relaterer sig i al væsentlighed til det forhold, at en del af lejeindtægterne knytter sig til lejemål, der vurderes "overrentet" og samtidig har lejekontrakterne en kortere løbetid.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 21.367.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 6.996.

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 i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Liverpool for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Indtægter	1	7.057.663	6.795.250
Indtægter i alt		7.057.663	6.795.250
Administrationsomkostninger	2	-389.681	-506.988
Resultat før finansielle poster m.v.		6.667.982	6.288.262
Finansielle indtægter	3	253.102	146.211
Finansielle omkostninger	4	-5.684.861	-5.520.332
Resultat før dagsværdiregulering		1.236.223	914.141
Værdireguleringer	5	-22.603.191	582.302
ÅRETS RESULTAT		-21.366.968	1.496.443
Resultatdisponering			
Overført resultat		-21.366.968	1.496.443
		-21.366.968	1.496.443

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>104.476.175</u>	<u>119.635.666</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>104.476.175</u>	<u>119.635.666</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>104.476.175</u>	<u>119.635.666</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>18.925</u>	<u>188.673</u>
Tilgodehavender i alt		<u>18.925</u>	<u>188.673</u>
Likvide beholdninger		<u>3.582.157</u>	<u>2.192.896</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.601.082</u>	<u>2.381.569</u>
AKTIVER I ALT		<u>108.077.257</u>	<u>122.017.235</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 48.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	16.219.697	13.377.104
Overført resultat	8	-9.223.827	12.427.400
EGENKAPITAL I ALT		6.995.870	25.804.504
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld Aviva Mortgage Finance Ltd.	9	95.769.115	89.629.365
Langfristede gældsforpligtelser i alt		95.769.115	89.629.365
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva Mortgage Finance Ltd.	9	1.095.298	963.488
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.		0	2.254.931
Anden gæld	10	2.499.283	1.671.844
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.717.691	1.693.103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.312.272	6.583.366
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		101.081.387	96.212.731
PASSIVER I ALT		108.077.257	122.017.235
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
1 Indtægter		
Lejeindtægter	7.096.490	6.853.750
Service charge	-38.827	-58.500
Indtægter i alt	7.057.663	6.795.250

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 5 lejere.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 781.837 p.a.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	188.141	220.763
Ejendomsadministrationshonorar	114.971	103.372
Advokathonorar	700	62.701
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, anden assistance	2.663	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.365	11.948
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Gruppelivsforsikring	37.800	37.800
Omkostninger, genudlejning	0	33.235
Diverse omkostninger	6.792	11.957
Administrationsomkostninger i alt	389.681	506.988
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.245	873
Renter, investorer	108	120
Kursgevinst, valuta	251.749	145.218
Finansielle indtægter i alt	253.102	146.211
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva Mortgage Finance Ltd.	5.613.368	5.327.424
Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	59.529	181.342
Renter, kreditinstitutter	3	235
Renter, komplementarselskab	11.961	11.331
Finansielle omkostninger i alt	5.684.861	5.520.332

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-21.698.173	-6.864.744
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	6.538.682	-2.850.225
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-1.172.750	8.313.225
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-6.270.950	1.984.046
Værdireguleringer i alt	-22.603.191	582.302
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	108.511.000	108.511.000
Købsomkostninger	15.591.068	15.591.068
Anskaffelsessum i alt	124.102.068	124.102.068
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	10.000.000	10.000.000
Regulering til dagsværdi, primo	-4.466.402	5.248.567
Årets regulering, afkastrelateret	-21.698.173	-6.864.744
Årets regulering, kursrelateret	6.538.682	-2.850.225
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.625.893	-4.466.402
Dagsværdi, ultimo	104.476.175	119.635.666
Dagsværdi, ultimo, GBP	10.980.155	13.412.822
Leje i forhold til ejd. værdi (UK regler)	6,73%	5,51%

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.925	28.595
Tilgodehavende investorindskud	0	128.334
Tilgodehavende service charge	0	21.268
Andre tilgodehavender	0	10.476
Andre tilgodehavender i alt	18.925	188.673
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
480 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	48.000.000	48.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
480 kommanditanparter á kr. 27.869, primo	13.377.104	11.910.446
Ændring i året	2.842.593	1.466.658
480 kommanditanparter á kr. 33.791, ultimo	16.219.697	13.377.104
Resthæftelse i alt, før egne anparter	31.780.303	34.622.896
Resthæftelse, egne anparter	3.178.030	3.462.290
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	28.602.273	31.160.606
Pr. anpart	66.209	72.131
Overført resultat		
Overført resultat, primo	12.427.400	11.077.623
Overført af årets resultat	-21.366.968	1.496.443
Hensat til tab investorindskud	-284.259	-146.666
Overført resultat, ultimo	-9.223.827	12.427.400
Egenkapital i alt	6.995.870	25.804.504

Kommanditselskabet ejer 48 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER**8 Egenkapital, fortsat**

Kommanditisterne har ud over resthæftelsen overfor kommanditselskabet på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse på t.dkk i alt t.dkk 6.673. Den yderligere hæftelse er subsidiær 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	<u>Antal Anparter</u>	<u>Hæftelse pr. anpart</u>	<u>Hæftelse i alt</u>
2012	354	5.000	1.770.000
2013	367	9.375	3.440.625
2014	261		1.462.000
I alt			<u>6.672.625</u>

Selskabets 1. prioritetslångiver, Aviva Mortgage Finance Ltd., er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende.

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
9 Prioritetsgæld, Aviva Mortgage Finance Ltd.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	101.435.981	102.608.121
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.347.991	9.456.011
Værdiregulering, primo	-12.015.268	-1.717.997
Årets værdiregulering, renterelateret	1.172.750	-8.313.225
Årets værdiregulering, kursrelateret	6.270.950	-1.984.046
Værdiregulering, ultimo	-4.571.568	-12.015.268
Dagsværdi, ultimo	96.864.413	90.592.853
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	10.180.180	10.156.719
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	91.366.643	85.461.677
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.402.472	4.167.688
Langfristet del i alt	95.769.115	89.629.365
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.095.298	963.488
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Liverpool Komplementar	171.447	162.421
Skyldige renter	1.187.802	1.126.329
Skyldig service charge	736.477	0
Skyldig moms, UK	348.555	290.939
Skyldige omkostninger	55.002	92.155
Anden gæld i alt	2.499.283	1.671.844
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Aviva Mortgage Finance Ltd. er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		