

K/S Liverpool

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27056849

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. januar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 29. januar 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 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.

København, den 29. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Liverpool
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27056849
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

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 Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.611.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 22.226.

Baggrunden for den foretagne negative regulering af ejendomsværdien med ca. 20% 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 "overrented" og samtidig har lejekontrakterne en kortere løbetid.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 20.615.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -13.619.

Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

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 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Indtægter	1	<u>7.891.369</u>	<u>7.057.663</u>
Indtægter i alt		7.891.369	7.057.663
Administrationsomkostninger	2	<u>-387.632</u>	<u>-389.681</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		7.503.737	6.667.982
Finansielle indtægter	3	260.320	253.102
Finansielle omkostninger	4	<u>-6.153.540</u>	<u>-5.684.861</u>
Resultat før dagsværdiregulering		1.610.517	1.236.223
Værdireguleringer	5	<u>-22.225.679</u>	<u>-22.603.191</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-20.615.162</u>	<u>-21.366.968</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-20.615.162</u>	<u>-21.366.968</u>
		<u>-20.615.162</u>	<u>-21.366.968</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>88.479.125</u>	<u>104.476.175</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>88.479.125</u>	<u>104.476.175</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>88.479.125</u>	<u>104.476.175</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	19.705	18.925
Tilgodehavende leje		<u>6.783</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>26.488</u>	<u>18.925</u>
Likvide beholdninger		<u>3.541.032</u>	<u>3.582.157</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.567.520</u>	<u>3.601.082</u>
AKTIVER I ALT		<u>92.046.645</u>	<u>108.077.257</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 57.720.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	16.219.697	16.219.697
Overført resultat	8	-29.838.989	-9.223.827
EGENKAPITAL I ALT		-13.619.292	6.995.870
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	100.603.508	95.769.115
Langfristede gældsforpligtelser i alt		100.603.508	95.769.115
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	1.240.434	1.095.298
Anden gæld	10	2.076.981	2.499.283
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.745.014	1.717.691
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.062.429	5.312.272
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		105.665.937	101.081.387
PASSIVER I ALT		92.046.645	108.077.257
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
1 Indtægter		
Lejeindtægter	7.891.369	7.096.490
Service charge	0	-38.827
Indtægter i alt	7.891.369	7.057.663

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.

	2015 dkk	2014 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	173.750	188.141
Ejendomsadministrationshonorar	129.950	114.971
Advokathonorar	0	700
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, anden assistance	0	2.663
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.703	13.365
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	37.800	37.800
Diverse omkostninger	6.210	6.792
Administrationsomkostninger i alt	387.632	389.681
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.047	1.245
Renter, investorer	0	108
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	258.271	251.749
Finansielle indtægter i alt	260.320	253.102
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	6.140.911	5.613.368
Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	0	59.529
Renter, kreditinstitutter	0	3
Renter, komplementarselskab	12.629	11.961
Finansielle omkostninger i alt	6.153.540	5.684.861

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-21.219.925	-21.698.173
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	5.222.875	6.538.682
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-63.034	-1.172.750
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-6.165.595	-6.270.950
Værdireguleringer i alt	-22.225.679	-22.603.191
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	-19.625.893	-4.466.402
Årets regulering, afkastrelateret	-21.219.925	-21.698.173
Årets regulering, kursrelateret	5.222.875	6.538.682
Regulering til dagsværdi, ultimo	-35.622.943	-19.625.893
Dagsværdi, ultimo	88.479.125	104.476.175
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.750.000	10.980.155
Leje i forhold til ejd. værdi (UK regler)	8,50%	6,73%

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.219	18.925
Andre tilgodehavender	486	0
Andre tilgodehavender i alt	19.705	18.925
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 kommanditanparter á kr. 33.791, primo	16.219.697	13.377.104
Ændring i året	0	2.842.593
480 A- og B-kommanditanparter á kr. 33.791, ultimo	16.219.697	16.219.697
Resthæftelse i alt, før egne anparter	31.780.303	31.780.303
Resthæftelse, egne anparter	3.178.030	3.178.030
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	28.602.273	28.602.273
Pr. A- og B-kommanditanpart	66.209	66.209
Ny Indskudskapital udgør:		
0 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	9.720.000	0
405 B-kommanditanparter á kr. 24.000, ultimo	9.720.000	0
Den kontante andel udgør:		
405 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.720.000	0
Resthæftelse, egne anparter	1.152.000	0
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.568.000	0
Pr. B-kommanditanpart	24.000	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("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

	2015 dkk	2014 dkk
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
480 kommanditanparter, primo	48.000.000	48.000.000
Ændring i året	9.720.000	0
	<u>57.720.000</u>	<u>48.000.000</u>
480 A- og B-kommanditanparter, ultimo		
Den kontante andel udgør:		
480 kommanditanparter, primo	16.219.697	13.377.104
Ændring i året	0	2.842.593
	<u>16.219.697</u>	<u>16.219.697</u>
480 A- og B-kommanditanparter, ultimo		
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>41.500.303</u>	<u>31.780.303</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>4.330.030</u>	<u>3.178.030</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>37.170.273</u>	<u>28.602.273</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>66.209</u>	<u>66.209</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>90.209</u>	<u>66.209</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.223.827	12.427.400
Overført af årets resultat	-20.615.162	-21.366.968
Hensat til tab investorindskud	0	-284.259
	<u>-29.838.989</u>	<u>-9.223.827</u>
Overført resultat, ultimo		
Egenkapital i alt	<u>-13.619.292</u>	<u>6.995.870</u>

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

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 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	45	5.000	225.000
2013	45	9.375	421.875
I alt			<u>646.875</u>

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

	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	<u>100.186.881</u>	<u>101.435.981</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>9.232.878</u>	<u>9.347.991</u>
Værdiregulering, primo	-4.571.568	-12.015.268
Årets værdiregulering, renterelateret	63.034	1.172.750
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>6.165.595</u>	<u>6.270.950</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>1.657.061</u>	<u>-4.571.568</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>101.843.942</u>	<u>96.864.413</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>10.071.692</u>	<u>10.180.180</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC , fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	95.974.087	91.366.643
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.629.421	4.402.472
Langfristet del i alt	100.603.508	95.769.115
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.240.434	1.095.298

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Liverpool Komplementar	181.027	171.447
Skyldige renter	1.246.771	1.187.802
Skyldig service charge	226.719	736.477
Skyldig moms, UK	304.351	348.555
Skyldige omkostninger	118.113	55.002
Anden gæld i alt	2.076.981	2.499.283

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.