

K/S BHS Wolverhampton

Bautavej 1 A, 8210 Aarhus V
CVR-nr. 27 16 80 00

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.04.18

Jan Mehlsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 18

Selskabet

K/S BHS Wolverhampton
Bautavej 1 A
8210 Aarhus V
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 27 16 80 00
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Ledelse

Jesper Larsen
Michael Graff Nielsen
Finn Blaavand

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for K/S BHS Wolverhampton.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. marts 2018

Ledelsen

Jesper Larsen

Michael Graff Nielsen

Finn Blaavand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i K/S BHS Wolverhampton

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BHS Wolverhampton for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ejendommen er i regnskabet indregnet til en forventet salgsværdi ved tvangssalg til f. 500.000 omregnet til DKK 4.165.900. Værdiansættelsen er forbundet med en betydelig usikkerhed som følge af usikkerheden om udfaldet af salget.

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 afkræftende konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket 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 ændret til brug af nettorealiseringsværdier, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 blandt andet 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.

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. Som det fremgår af afsnittet "Afkæftende konklusion", er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 23. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26753

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen 44/46 Dudley Street, Wolverhampton, England samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter

Selskabets ejendom forventes tvangssolgt i 2018.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendom forventes tvangssolgt efter balancedatoen. Ejendommen er værdiansat til forventet salgspris ved salget, men der er væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -13.249.752 mod DKK -22.613.935 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -41.795.591.

Selskabet har i året indfriet al gæld til danske långivere ved indbetaling af resthæftelsen.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Det vurderes ikke, at selskabet kan fortsætte efter salg af ejendommen.

Efterfølgende begivenheder

Udover ovennævnte er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttoresultat	-428.586	2.310.660
Resultat før dagsværdireguleringer	-428.586	2.310.660
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.000.000	-28.149.996
Resultat af primær drift	-11.428.586	-25.839.336
Finansielle indtægter	0	6.280.618
Finansielle omkostninger	-1.821.166	-3.055.217
Årets resultat	-13.249.752	-22.613.935
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-13.249.752	-22.613.935
I alt	-13.249.752	-22.613.935

AKTIVER

Note		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
	Investeringsejendomme	4.195.600	15.195.600
3	Materielle anlægsaktiver i alt	4.195.600	15.195.600
	Anlægsaktiver i alt	4.195.600	15.195.600
	Andre tilgodehavender	2.199.347	1.952.306
	Tilgodehavender i alt	2.199.347	1.952.306
	Likvide beholdninger	153.259	167.958
	Omsætningsaktiver i alt	2.352.606	2.120.264
	Aktiver i alt	6.548.206	17.315.864

Note	PASSIVER		31.12.17	31.12.16
			DKK	DKK
	Selskabskapital		38.365.667	31.135.900
	Overført resultat		-80.161.258	-66.911.506
	Egenkapital i alt		-41.795.591	-35.775.606
4	Gæld til realkreditinstitutter		0	44.583.284
4	Anden gæld		410.773	399.669
	Langfristede gældsforpligtelser i alt		410.773	44.982.953
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.251.047
	Gæld til øvrige kreditinstitutter		47.895.423	5.797.629
	Anden gæld		37.601	1.059.841
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		47.933.024	8.108.517
	Gældsforpligtelser i alt		48.343.797	53.091.470
	Passiver i alt		6.548.206	17.315.864
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	31.135.900	-66.911.506	-35.775.606
Indbetalt stamkapital	7.229.767	0	7.229.767
Forslag til resultatdisponering	0	-13.249.752	-13.249.752
Saldo pr. 31.12.17	38.365.667	-80.161.258	-41.795.591

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets ejendom forventes tvangsolgt i 2018. Selskabet fortsætter ikke efter salget af ejendommen.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendom forventes tvangssolgt i 2018. Der er modtaget en værdiansættelse på £ 500.000 eller DKK 4.195.600. Værdiansættelsen er forbundet med en betydelig usikkerhed som følge af usikkerheden om udfaldet af salget.

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	84.149.481
Kostpris pr. 31.12.17	84.149.481
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-68.953.881
Nedskrivninger i året	-11.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-79.953.881
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	4.195.600

3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ejendommen forventes tvangssolgt i 2018. Der er anslået en forventet salgsværdi på £ 500.000 omregnet til DKK 4.195.600.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	45.834.331
Anden gæld	0	410.773	399.669
I alt	0	410.773	46.234.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.DKK 47.881 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.196.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet håndpant/transport i rettigheder i henhold til ejendomsforsikring.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabets ejendom forventes tvangssolgt i 2018 og selskabet skal opløses efter salget af ejendommen. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af tvangsauktionen. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.