

K/S BHS Wolverhampton

CVR-nr. 27 16 80 00

Årsrapport 2013

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/5 2014

Jan Mehlsen
Dirigent

Jens Baggesens Vej 90N, 8200 Aarhus N
Tlf.: (+45) 8612 7888, Fax: (+45) 8612 7885
e-mail: aarhus@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S BHS Wolverhampton.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. april 2014

Bestyrelse

Jesper Larsen
formand

Michael Graff Nielsen

Finn Blaavand

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S BHS Wolverhampton

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BHS Wolverhampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. april 2014

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S BHS Wolverhampton
Jens Baggesens Vej 90 N
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 27 16 80 00

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Jesper Larsen, formand
Michael Graff Nielsen
Finn Blaavand

Revision

RSM plus P/S
Statsautoriserede revisorer
Jens Baggesens Vej 90N
8200 Aarhus N

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Vestergade 1
7500 Holstebro

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S BHS Wolverhampton for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i danske kroner

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Investeringejendomme og tilhørende finansiering måles til markedsværdi og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringejendomme netto". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrasket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes og måles til dagsværdi og ændringer i værdiansættelse medtages i resultatopgørelsen under punktet "værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste		3.729.312	3.973.322
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>-1.376.932</u>	<u>1.785.948</u>
Resultat før finansielle poster		2.352.380	5.759.270
Finansielle indtægter		1.364.699	0
Finansielle omkostninger		<u>-3.844.457</u>	<u>-5.387.134</u>
Årets resultat		<u>-127.378</u>	<u>372.136</u>
Overført overskud		<u>-127.378</u>	<u>372.136</u>
		<u>-127.378</u>	<u>372.136</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	2	<u>57.084.800</u>	<u>58.835.200</u>
		<u>57.084.800</u>	<u>58.835.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.084.800</u>	<u>58.835.200</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>8.981.897</u>	<u>10.603.857</u>
		<u>8.981.897</u>	<u>10.603.857</u>
Likvide beholdninger		<u>751.709</u>	<u>547.967</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.733.606</u>	<u>11.151.824</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>66.818.406</u></u>	<u><u>69.987.024</u></u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		31.135.900	31.135.900
Overført resultat		<u>-27.147.276</u>	<u>-27.019.898</u>
Egenkapital i alt		<u>3.988.624</u>	<u>4.116.002</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		49.953.041	52.713.090
Anden gæld		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	4	<u>50.353.041</u>	<u>53.113.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.043.456	1.008.679
Kreditinstitutter		9.381.422	9.981.360
Anden gæld		<u>2.051.863</u>	<u>1.767.893</u>
		<u>12.476.741</u>	<u>12.757.932</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.829.782</u>	<u>65.871.022</u>
PASSIVER I ALT		<u>66.818.406</u>	<u>69.987.024</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	1		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen 44/45 Dudley Street, Wolverhampton, England, samt at udvikle administrere og udleje ejendommen.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendom
Kostpris 1. januar 2013	83.715.321
Kostpris 31. december 2013	83.715.321
Værdireguleringer 1. januar 2013	-24.880.121
Årets værdireguleringer	-1.750.400
Værdireguleringer 31. december 2013	-26.630.521
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	57.084.800
Afkastprocent	6,75%

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	31.135.900	-27.019.898	4.116.002
Årets resultat	0	-127.378	-127.378
Egenkapital 31. december 2013	31.135.900	-27.147.276	3.988.624

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld- 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	53.721.769	50.996.497	1.043.456	38.047.780
Anden gæld	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>400.000</u>
	<u>54.121.769</u>	<u>51.396.497</u>	<u>1.043.456</u>	<u>38.447.780</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpant/transport i:

1. Kassekredit og likvide beholdninger	-397.084
2. Tilgodehavende kommanditstindskud	8.285.000
3. Legal charge i ejendom	57.084.800
4. Rettigheder i henhold til lejekontrater og ejendomsforsikring	
5. Kommanditisternes forpligtelser til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen	