

K/S BHS Wolverhampton

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 27 16 80 00

Årsrapport 2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2016

Bestyrelse

Jesper Larsen
formand

Michael Graff Nielsen

Finn Blaavand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S BHS Wolverhampton

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S BHS Wolverhampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1 i regnskabet, som beskriver usikkerheden om selskabets værdiansættelse af ejendom og den pressede likviditet samt heraf følgende usikkerhed om going concern. Selskabets fremtid afhænger af udfaldet af de forhandlinger der pågår på nuværende tidspunkt.

Den uafhængige revisors erklæringer**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.

Aarhus, den 12. maj 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

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 Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Jens Baggesens Vej 90N
8200 Aarhus N

Pengeinstitut Vestjysk Bank
Vestergade 1
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 19.540.655, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 14.412.152.

Selskabets ejendom er værdiansat til skønnet værdi på 4,3 mio GBP svarende til et afkast på 9,97% med fortsat uændret drift for øje.

Det anvendte skøn ved værdiansættelse er i sagens natur behæftet med en del usikkerhed.

Bestyrelsen anser årets resultat for værende meget utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ejendommens lejer, BHS, er trådt i administration. BHS tilpasser på nuværende tidspunkt deres set-up, hvilket bl.a. har medført, at en del lejemål er opsagt. BHS har dog valgt, at lejemålet i Wolverhampton skal fortsætte, men leje betales fremadrettet med en uge forud, mod tidligere kvartalsvis forud.

Den ændrede situation med BHS medfører, at selskabet er presset likviditetsmæssigt og der forhandles pt. med selskabets engelske pengeinstitut om en løsning. Herudover påvirker usikkerheden om de fremtidige lejeforhold selskabets værdiansættelse af ejendommen.

Selskabets ejendom er under de nye forudsætninger værdiansat til £ 4.300.000 eller kr. 43.481.170. Samlet har det i 2015 betydet en nedskrivning af ejendommen med kr. 17.414.830. Værdiansættelsen er selvfølgelig forbundet med en betydelig usikkerhed, både som følge af udsving på ejendomsmarkedet, men også som følge af usikkerheden om der kan opretholdes en lejekontrakt med BHS.

Som følge af nedskrivningen på ejendommen er selskabets egenkapital negativ.

Hvis finansieringen falder på plads og lejekontrakten med BHS fortsætter, så vil selskabet fortsat genere positiv likviditet og driften kan sikres fremadrettet. Ledelsen arbejder på, at sikre den fremtidige drift.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S BHS Wolverhampton for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 regnskabspost 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 med fradrag af omkostninger til 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 investeringsaktiver". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		4.472.937	4.094.488
Værdiregulering af investeringsaktiver		-17.768.449	3.482.384
Resultat før finansielle poster		-13.295.512	7.576.872
Finansielle indtægter		472	524
Finansielle omkostninger		-6.245.615	-6.437.517
Årets resultat		-19.540.655	1.139.879
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-19.540.655	1.139.879
		-19.540.655	1.139.879

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	2	<u>43.481.170</u>	<u>60.896.000</u>
		<u>43.481.170</u>	<u>60.896.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.481.170</u>	<u>60.896.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>4.962.473</u>	<u>6.897.173</u>
		<u>4.962.473</u>	<u>6.897.173</u>
Likvide beholdninger		<u>1.705.573</u>	<u>1.202.470</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.668.046</u>	<u>8.099.643</u>
AKTIVER I ALT		<u>50.149.216</u>	<u>68.995.643</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		31.135.900	31.135.900
Overført resultat		<u>-45.548.052</u>	<u>-26.007.397</u>
Egenkapital i alt		<u>-14.412.152</u>	<u>5.128.503</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		53.592.754	51.924.062
Anden gæld		<u>409.266</u>	<u>398.749</u>
		<u>54.002.020</u>	<u>52.322.811</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.366.627	1.187.272
Kreditinstitutter		7.529.090	8.901.066
Anden gæld		<u>1.663.631</u>	<u>1.455.991</u>
		<u>10.559.348</u>	<u>11.544.329</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>64.561.368</u>	<u>63.867.140</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.149.216</u>	<u>68.995.643</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens lejer, BHS, er trådt i administration. BHS tilpasser på nuværende tidspunkt deres set-up, hvilket bl.a. har medført, at en del lejemål er opsagt. BHS har dog valgt, at lejemålet i Wolverhampton skal fortsætte, men leje betales fremadrettet med en uge forud, mod tidligere kvartalsvis forud.

Den ændrede situation med BHS medfører, at selskabet er presset likviditetsmæssigt og der forhandles pt. med selskabets engelske pengeinstitut om en løsning. Herudover påvirker usikkerheden om de fremtidige lejeforhold selskabets værdiansættelse af ejendommen.

Selskabets ejendom er under de nye forudsætninger værdiansat til £ 4.300.000 eller kr. 43.481.170. Samlet har det i 2015 betydet en nedskrivning af ejendommen med kr. 17.414.830. Værdiansættelsen er selvfølgelig forbundet med en betydelig usikkerhed, både som følge af udsving på ejendomsmarkedet, men også som følge af usikkerheden om der kan opretholdes en lejekontrakt med BHS.

Som følge af nedskrivningen på ejendommen er selskabets egenkapital negativ.

Hvis finansieringen falder på plads og lejekontrakten med BHS fortsætter, så vil selskabet fortsat genere positiv likviditet og driften kan sikres fremadrettet. Ledelsen arbejder på, at sikre den fremtidige drift.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringssejendom
Kostpris 1. januar 2015	83.715.321
Kostpris 31. december 2015	83.715.321
Værdireguleringer 1. januar 2015	-22.819.321
Årets værdireguleringer	-17.414.830
Værdireguleringer 31. december 2015	-40.234.151
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	43.481.170

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastgrundlag: 9,97%

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	31.135.900	-26.007.397	5.128.503
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-19.540.655</u>	<u>-19.540.655</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>31.135.900</u>	<u>-45.548.052</u>	<u>-14.412.152</u>

specificerer sig således:

100 kommanditanparter á kr. 311.359	<u>31.135.900</u>
	<u>31.135.900</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	53.111.334	54.959.381	1.366.627	39.644.844
Anden gæld	<u>398.749</u>	<u>409.266</u>	<u>0</u>	<u>400.000</u>
	<u>53.510.083</u>	<u>55.368.647</u>	<u>1.366.627</u>	<u>40.044.844</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er håndpant/transport i:

- 1) Kassekredit og likvide beholdninger på i alt kr. 1.705.573.
- 2) Tilgodehavende kommandistindsud på i alt kr. 4.008.980.
- 3) Legal charge i ejendom på i alt kr. 43.481.170.
- 4) Rettigheder i henhold til lejekontrakter og ejendomsforsikring.
- 5) Kommanditisternes forpligtelser til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.