

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 136967
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Wrexham High

**c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå**

CVR-nr. 28 68 62 85

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/4 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Wrexham High
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Wrexham High ApS

Bestyrelse Jakob Landberg
Christian K. Sørensen
Henrik Keller

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Wrexham High.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 18. april 2017

For Komplementarselskabet Wrexham High ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Jakob Landberg

Christian K. Sørensen

Henrik Keller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Wrexham High

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Wrexham High for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 18. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 04 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende Holt Road, Wrexham LL 13 8 DH, North Wales, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Som følge af forholdet beskrevet under usædvanlige forhold er selskabets ejendom indregnet til restgælden på den engelske prioritetsgæld til hvilken værdi, selskabet forventes at kunne afhænde (aflevere nøglerne) ejendommen til banken i England.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom overgik i 2012 til LPA-Receiver (bankens administrator) i England. Ejendommen administreres således stadig af LPA-Receiver. Lejeindtægter, administration og renter er således medtaget på baggrund af opgørelse fra banken.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets drift er, på trods af ovenstående, i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra kursreguleringer.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 62, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Wrexham High for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration i England samt omkostninger til revisor mv.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, som skønnes til 50 år.

Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der normalt svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Prioritets- og bankgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note	2016	2015
Lejeindtægter.....	1.989.625	916.341
Administrationsomkostninger.....	202.366	193.728
4 Af- og nedskrivninger.....	4.038.069	-1.955.693
Resultat før finansielle poster.....	-2.250.810	2.678.306
Finansielle indtægter.....	3.609.243	51.304
Finansielle omkostninger.....	1.420.233	3.186.032
Årets resultat.....	-61.800	-456.422
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-61.800	-456.422
Disponeret i alt.....	-61.800	-456.422

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
4 Grunde og bygninger.....	21.034.959	25.073.027
Anlægsaktiver i alt	21.034.959	25.073.027
 Andre tilgodehavender.....	37.930	79.360
Tilgodehavender i alt	37.930	79.360
Omsætningsaktiver i alt	37.930	79.360
 Aktiver i alt.....	21.072.889	25.152.387

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
5		
Indbetalt virksomhedskapital.....	12.253.584	11.051.707
Overført resultat.....	-14.031.162	-13.915.587
Egenkapital i alt	-1.777.578	-2.863.880
Kreditinstitutter.....	22.703.781	27.711.721
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.969.976	25.005.725
6		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.733.805	2.705.996
Kortfristet del af langfristet gæld.....	20.969.976	25.005.725
Bankgæld.....	0	12.150
Anden gæld.....	146.686	292.396
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.116.662	25.310.271
Gældsforpligtelser i alt	22.850.467	28.016.267
Passiver i alt.....	21.072.889	25.152.387

- 1 Usikkerheder ved indregning eller måling
- 2 Usædvanlige forhold
- 3 Going concern
- 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	9.849.831	-13.180.518	-3.330.687
Årets indskud.....	1.201.876		1.201.876
Hensat til tab på investorindskud.....		-278.647	-278.647
Årets resultat.....		-456.422	-456.422
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	11.051.707	-13.915.587	-2.863.880
 Egenkapital pr. 31. december 2015.....	 11.051.707	 -13.915.587	 -2.863.880
Årets indskud.....	1.201.877		1.201.877
Hensat til tab på investorindskud.....		-53.775	-53.775
Årets resultat.....		-61.800	-61.800
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	12.253.584	-14.031.162	-1.777.578

Noter

1 Usikkerheder ved indregning eller måling

Som følge af forholdet beskrevet under usædvanlige forhold er selskabets ejendom indregnet til restgælden på den engelske prioritetsgæld til hvilken værdi, selskabet forventes at kunne afhænde (aflevere nøglerne) ejendommen til banken i England.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

2 Usædvanlige forhold

Selskabets ejendom overgik i 2012 til LPA-Receiver (bankens administrator) i England. Ejendommen administreres således stadig af LPA-Receiver. Lejeindtægter, administration og renter er således medtaget på baggrund af opgørelse fra banken.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

3 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

	2016	2015
4 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	31.890.078	31.890.077
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	31.890.078	31.890.077
Af- og nedskrivninger primo.....	6.817.050	8.772.743
Årets regulering.....	4.038.069	-1.955.693
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.....	10.855.119	6.817.050
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016.....	21.034.959	25.073.027

Noter

	2016	2015
5 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 122.536.....	12.253.584	11.051.707
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 206.300 kr.....	20.900.000	20.630.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	20.900.000	20.630.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-12.253.584	-11.051.707
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	8.646.416	9.578.293
Pr. anpart.....	86.464	95.783
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England, £ 2.422.489.....	21.034.959	25.073.027
Nominel restgæld, Danmark.....	1.758.805	2.735.996
Låneomkostninger til amortisering.....	-89.983	-97.302
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	22.703.781	27.711.721

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 500 efter mere end fem år.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Prioritetsgæld i England med nominel restgæld t.dkk 21.035 er sikret ved 1. prioritet i selskabets ejendom, bogført værdi t.dkk 21.035.

Kreditinstitutter i Danmark med nominel restgæld t.dkk 1.759, har pant i investorenes resthæftelse. Hæftelsen overfor långivere er maksimeret til t.dkk 86 pr. andel.