

# K/S Wigan

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
DK-1266 København K  
CVR-nr. 26 54 55 95

## Årsrapport for 2022

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. juli 2023

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Wigan c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal DK-1266 København K  CVR-nr. 26 54 55 95  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Morten Vestergaard Pedersen Bjørn Thomsen Søren Huscher
<b>Komplementar</b>	Wigan Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Morten Vestergaard Pedersen Bjørn Thomsen Søren Huscher Morten Gylling Pedersen Henrik Dalsgaard Steen Fabian Jensen Ellen Raahede Secher
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
<b>Bankforbindelse</b>	Aviva Jyske Bank

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for K/S Wigan.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juli 2023

Bestyrelse:

---

Morten Vestergaard Pedersen  
formand

---

Bjørn Thomsen

---

Søren Huscher

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets ejendom blev tvangssolgt i 2014.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Selskabet har i året kun haft mindre administrationsomkostninger.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende prioritetsgæld.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Administrationsomkostninger		-25.000	-23.062
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25.000</b>	<b>-23.062</b>
Andre finansielle indtægter		0	0
Andre finansielle omkostninger		-3.366	-3.258
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat</b>		<b>-28.366</b>	<b>-26.321</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.329.501	-1.724.396
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.301.135</u></b>	<b><u>-1.750.717</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.301.135	-1.750.717



## Balance

AKTIVER	Note	2022	2021
Investeringsejendomme		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		854	854
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>854</b>	<b>854</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.668</b>	<b>99.524</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>73.522</b>	<b>100.377</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>73.522</b>	<b>100.377</b>
		0	
PASSIVER	Note	2022	2021
Stamkapital		31.855.000	31.855.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-13.955.090	-13.955.090
Overført resultat		-42.364.910	-40.614.193
Årets resultat		1.301.135	-1.750.717
<b>Egenkapital</b>		<b>-23.163.864</b>	<b>-24.465.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		19.019.180	20.106.986
Anden gæld		4.193.206	4.433.390
Skyldige administrationsomkostninger		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.237.386</b>	<b>24.565.376</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>73.522</b>	<b>100.377</b>
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt stam-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>Egenkapital</b>				
Stamkapital	31.855.000	-13.955.090	-42.364.910	-24.465.000
Årets resultat	0	0	1.301.135	1.301.135
Saldo ultimo	<u>31.855.000</u>	<u>-13.955.090</u>	<u>-41.063.774</u>	<u>-23.163.864</u>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
<b>Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	10	335.500,00	3.355.000
Kommanditanparter	11	356.363,64	3.920.000
Kommanditanparter	10	380.000,00	3.800.000
Kommanditanparter	40	270.000,00	10.800.000
Kommanditanparter	10	365.000,00	3.650.000
Kommanditanparter	10	315.000,00	3.150.000
Kommanditanparter	9	353.333,33	3.180.000
	<u>100</u>		<u>31.855.000</u>

	<b>2021 DKK</b>	<b>2020 DKK</b>	<b>2019 DKK</b>	<b>2018 DKK</b>	<b>2017 DKK</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	31.855.000	31.855.000	31.855.000	31.855.000	31.855.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>31.855.000</b>	<b>31.855.000</b>	<b>31.855.000</b>	<b>31.855.000</b>	<b>31.855.000</b>

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditistselskabet. Den yderligere hæftelse er subsidær i forhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. 1. prioritetslångiver er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditistselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse. Hæftelsen udgør 12. t.kr. pr. anpart på 40 anparter påtaget i 2012, og yderligere 25 t.kr. pr. anpart på 50 anparter påtaget i 2013 svarende til i alt 1.730 t.kr.

## Noter

---

### 1. Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2014 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 400.000 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

Den resterende gæld til 2. prioritetslångiver er indfriet i 2014 ved indbetalinger fra investorerne.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af det kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

1. prioritetslånet er fastforrentet, og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være en risiko for, at långiver vil opkræve et ordinært indfrielsesgebyr samt eventuelt meromkostninger som tillæg til lånets restgæld.

Der er indregnet et beløb til dækning heraf på baggrund af skrivelse modtaget fra långiver i 2013. Der foreligger ikke nyere opgørelser over eventuelle meromkostninger, hvorfor der er usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets 1. prioritetslån samt størrelsen af skyldige omkostninger i relation hertil.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-10 11:56:32 UTC



## Morten Vestergaard Pedersen

### Underskriver

Serienummer: 7ebdde7-6a6a-450d-8be1-e5fec996c472

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-10 12:56:19 UTC



## Søren Huscher

### Underskriver

Serienummer: b4cd2323-39c2-466d-80e9-616dc02219c3

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-07-10 13:12:44 UTC



## Bjørn Thomsen

### Underskriver

Serienummer: d015547a-7cf6-466d-8d08-2f7176bb6993

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-07-10 14:40:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: M6WZG-NEQEO-XZIQQ-PE1M2-86CQW-VT5D5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>