

K/S High Wycombe

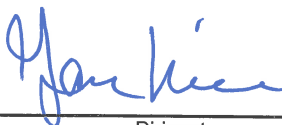
c/o 7it, 2600 Glostrup

Naveriland 2, 5.

CVR-nr. 26 79 72 76

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 13/06 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S High Wycombe.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

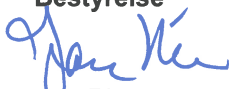
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2016

Bestyrelse



Jan Risegaard
formand



Anders Mølløv Jensen



Ruben Martin Jusiong

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S High Wycombe

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S High Wycombe for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Långiver til selskabets 1. prioritetslån har opsagt engagementet i december 2013. Ledelsen forventer jf. årsregnskabets note 1 at finansieringen kan opretholdes eller at kommanditisterne vil være i stand til at foretage de fornødne indbetalinger. Vi har ikke fået tilstrækkelig dokumentation herfor, hvorfor vi tager forbehold for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 13. juni 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S High Wycombe c/o 7it Naverland 2, 5. 2600 Glostrup CVR-nr.: 26 79 72 76 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. september 2002 Hjemsted: Albertslund
Bestyrelse	Jan Risegaard, formand Anders Mølløv Jensen Ruben Martin Jusiong
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen beliggende 21-31 Frogmoor, High Wycombe, England, matr. nr. BM250165.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 51.525, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.214.332.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendommen med t.kr. 897 og negativt af værdiregulering af gælden med t.kr. 959.

Kapitalberedskabet

Selskabets 1. prioritetshaver har i 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at loan to value-klausulen er brudt. Ledelsen forventer at der kan indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og finansieringen dermed kan fastholdes. Det må forventes at selskabet i 2016 fortsat vil have behov for indbetalinger fra selskabets kommanditister. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne kan foretage de fornødne indbetalinger, hvis det viser sig nødvendigt. På baggrund heraf forventer ledelsen, at der opretholdes tilstrækkelig finansiering til at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en markedsværdi på t.kr. 14.218. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,50 % (2014: 7,50 %). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -945 og t.kr. 950. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdi, der er lavere end den vurderede markedsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Lejeindtægter		1.066.910	967.686
Andre eksterne omkostninger		-65.098	-159.360
Bruttoresultat		1.001.812	808.326
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-62.348	492.981
Resultat før finansielle poster		939.464	1.301.307
Finansielle indtægter		0	23
Finansielle omkostninger		-990.989	-945.783
Årets resultat		-51.525	355.547
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-51.525	355.547
		-51.525	355.547

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.217.534	13.321.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.217.534</u>	<u>13.321.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.217.534</u>	<u>13.321.000</u>
Andre tilgodehavender		6.126	18.984
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	1.594
Tilgodehavender		<u>6.126</u>	<u>20.578</u>
Likvide beholdninger		<u>32.665</u>	<u>4.739</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.791</u>	<u>25.317</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.256.325</u></u>	<u><u>13.346.317</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.863.582	2.802.857
Overført resultat		-5.077.914	-5.026.389
Egenkapital	5	-2.214.332	-2.223.532
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.993.234	15.106.369
Anden gæld		232.815	213.711
Periodeafgrænsningsposter		244.608	249.769
Kortfristede gældsforpligtelser		16.470.657	15.569.849
Gældsforpligtelser i alt		16.470.657	15.569.849
Passiver i alt		14.256.325	13.346.317
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets 1. prioritetshaver har i 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at loan to value-klausulen er brudt. Ledelsen forventer at der kan indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og finansieringen dermed kan fastholdes. Det må forventes at selskabet i 2016 fortsat vil have behov for indbetalinger fra selskabets kommanditister. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne kan foretage de fornødne indbetalinger, hvis det viser sig nødvendigt. På baggrund heraf forventer ledelsen, at der opretholdes tilstrækkelig finansiering til at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en markedsværdi på t.kr. 14.218. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,50 % (2014: 7,50 %). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. - 945 og t.kr. 950. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdi, der er lavere end den vurderede markedsværdi.

	2015	2014
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	896.534	1.514.071
Værdiregulering investeringsejendomme	896.534	1.514.071
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-958.882	-1.021.090
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-958.882	-1.021.090
	-62.348	492.981

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	18.737.090
Valutakursregulering	0
Kostpris 31. december	<u>18.737.090</u>
Værdireguleringer 1. januar	-5.416.090
Årets værdireguleringer	896.534
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.519.556</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>14.217.534</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	2.802.857	-5.026.389	-2.223.532
Kontant kapitalforhøjelse	60.725	0	60.725
Årets resultat	0	-51.525	-51.525
Egenkapital 31. december	<u><u>2.863.582</u></u>	<u><u>-5.077.914</u></u>	<u><u>-2.214.332</u></u>

Stamkapitalen består af 100 anparter a nominelt kr. 80.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter for den samlede stamkapital på t.kr. 8.000. Resthæftelsen udgør t.kr. 5.136.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.106.369	15.993.234	15.993.234	0
	15.106.369	15.993.234	15.993.234	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter t.kr. 15.993, har selskabet afgivet pant i investeringsejendomme t.kr. 14.218.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S High Wycombe for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos de enkelte kommanditister, som selv skal selvangive den skattepligtige indkomst af deres andel af kommanditselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.