

# **K/S High Wycombe**

c/o 7it, 2600 Glostrup

Naverland 2, 5.

**CVR-nr. 26 79 72 76**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 11/06 2017

---

Jan Risegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2017

### Bestyrelse

Jan Risegaard  
formand

Anders Mølløv Jensen

Ruben Martin Jusiong

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S High Wycombe

### Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S High Wycombe for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for manglende konklusion

Långiver til selskabets 1. prioritetslån har opsagt engagementet i december 2013. Ledelsen forventer jf. 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.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores manglende konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. juni 2017

**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 Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et overskud på kr. 266.142, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.907.540.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendommen med t.kr. 949 og negativt af værdiregulering af gælden med t.kr. 743.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en markedsværdi på t.kr. 12.156. 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. - 756 og t.kr. 868. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdi, der er lavere end den vurderede markedsværdi.

### 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 2017 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 2017.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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	2016	2015
		kr.	kr.
Lejeindtægter		980.268	1.066.910
Andre eksterne omkostninger		-69.120	-65.098
<b>Bruttoresultat</b>		<b>911.148</b>	<b>1.001.812</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	205.366	-62.348
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.116.514</b>	<b>939.464</b>
Finansielle indtægter		43.211	0
Finansielle omkostninger		-893.583	-990.989
<b>Årets resultat</b>		<b>266.142</b>	<b>-51.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		266.142	-51.525
		<b>266.142</b>	<b>-51.525</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.156.480	14.217.534
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.156.480</b>	<b>14.217.534</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.156.480</b>	<b>14.217.534</b>
Andre tilgodehavender		2.454	6.126
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.454</b>	<b>6.126</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>76.441</b>	<b>32.665</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>78.895</b>	<b>38.791</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.235.375</b>	<b>14.256.325</b>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.904.232	2.863.582
Overført resultat		-4.811.772	-5.077.914
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.907.540</b>	<b>-2.214.332</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	13.664.647	15.993.234
Anden gæld		257.835	232.815
Periodeafgrænsningsposter		220.433	244.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.142.915</b>	<b>16.470.657</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.142.915</b>	<b>16.470.657</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.235.375</b>	<b>14.256.325</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	2.863.582	-5.077.914	-2.214.332
Kontant kapitalforhøjelse	40.650	0	40.650
Årets resultat	0	266.142	266.142
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.904.232</b>	<b>-4.811.772</b>	<b>-1.907.540</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets 1. prioritet 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 der i 2017 er behov for yderligere 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 2017.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til markedsværdi på t.kr. 12.156. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,5 % (2014: 7,50%). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede investeringsejendom med hhv. t.kr. -760 og t.kr. 868. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdien, der er lavere end den vurderede markedsværdi.

### 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.061.054	896.534
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-2.061.054</b>	<b>896.534</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.266.420	-958.882
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>2.266.420</b>	<b>-958.882</b>
	<b>205.366</b>	<b>-62.348</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	18.737.090
Kostpris 31. december	18.737.090
Værdireguleringer 1. januar	-4.519.556
Årets værdireguleringer	-2.061.054
Værdireguleringer 31. december	-6.580.610
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.156.480</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.993.234	13.664.647	13.664.647	0
	<b>15.993.234</b>	<b>13.664.647</b>	<b>13.664.647</b>	<b>0</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter t.kr. 13.665, har selskabet afgivet pant i investeringsejendomme t.kr. 12.156.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S High Wycombe for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere klasser.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.