

K/S High Wycombe

Kirkebjerg Allé 88 2., 2650 Brøndby

CVR-nr. 26 79 72 76

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

Ruben Martin Jusiong
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	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2023

Bestyrelse

Jan Risegaard
formand

Anders Mølløv Jensen

Ruben Martin Jusiong

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S High Wycombe

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S High Wycombe for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for 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 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 regnskabsbrugere 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 20. juni 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S High Wycombe Kirkebjerg Allé 88 2. 2650 Brøndby
	CVR-nr.: 26 79 72 76
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 25. september 2002
	Hjemsted: Brøndby
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 består i at erhverve, eje og udleje ejendommen beliggende 21-31 Frogmoor, High Wycombe, England, matr. nr. BM250165.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en markedsværdi på t.kr. 9.474. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 9,3 % (2021: 7,50 %). En ændring i afkatskravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. - 484 og t.kr. 539. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdi, der må forventes at være lavere end den vurderede markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 2.171.327, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.772.378.

Kapitalberedskab

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 2023 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 2023.

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	2022	2021
		kr.	kr.
Lejeindtægter		972.426	987.207
Andre eksterne omkostninger		-111.219	-95.840
Bruttoresultat		861.207	891.367
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-2.188.282	-123.927
Resultat før finansielle poster		-1.327.075	767.440
Finansielle omkostninger		-844.252	-876.447
Årets resultat		-2.171.327	-109.007
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.171.327	-109.007
		-2.171.327	-109.007

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	9.474.485	12.404.560
Materielle anlægsaktiver		9.474.485	12.404.560
Anlægsaktiver i alt		9.474.485	12.404.560
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		274.866	540.344
Tilgodehavender		274.866	540.344
Likvide beholdninger		71.935	17.496
Omsætningsaktiver i alt		346.801	557.840
Aktiver i alt		9.821.286	12.962.400

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.234.282	3.162.282
Overført resultat		-7.006.660	-4.835.333
Egenkapital		-3.772.378	-1.673.051
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	13.114.350	14.165.051
Anden gæld		265.319	255.914
Periodeafgrænsningsposter		213.995	214.486
Kortfristede gældsforpligtelser		13.593.664	14.635.451
Gældsforpligtelser i alt		13.593.664	14.635.451
Passiver i alt		9.821.286	12.962.400
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.162.282	-4.835.333	-1.673.051
Årets investorindskud	72.000	0	72.000
Årets resultat	0	-2.171.327	-2.171.327
Egenkapital 31. december	3.234.282	-7.006.660	-3.772.378

Noter

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 2023 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 2023.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er optaget til en markedsværdi på t.kr. 9.474. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 9,3 % (2021: 7,50 %). En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. - 484 og t.kr. 539. Såfremt selskabets finansiering ikke kan fastholdes, vil ejendommen formodentlig blive solgt til realisationsværdi, der må forventes at være lavere end den vurderede markedsværdi.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.930.075	871.640
Værdiregulering investeringsejendomme	-2.930.075	871.640
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	741.793	-995.567
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	741.793	-995.567
	-2.188.282	-123.927

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	18.737.090
Kostpris 31. december	18.737.090
Værdireguleringer 1. januar	-6.332.530
Årets værdireguleringer	-2.930.075
Værdireguleringer 31. december	-9.262.605
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.474.485

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.165.051	13.114.350	13.114.350	0
	14.165.051	13.114.350	13.114.350	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter t.kr. 13.114, har selskabet afgivet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 9.474.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S High Wycombe for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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.

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.

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

Investeringsjendomme

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.