

K/S Wigston

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27968295

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. april 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Wigston.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 12. april 2018

I bestyrelsen:

Kim Nielsen (formand)

Henrik Kjærsgaard

Karl Peter Mikael Karlsson

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Wigston c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27968295
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Komplementar	Wigston Komplementar ApS
Bestyrelse	Kim Nielsen (formand) Henrik Kjærsgaard Karl Peter Mikael Karlsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod af udlejning af ejendommen beliggende 51 Bell Street, Wigston, Leicestershire, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -62.

Regulering af gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 202.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 139.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -6.329.

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er pr. 2. marts 2015 solgt i receivership til en salgspris på t.GBP 685.

Salgssummen dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver. Som følge af situationen har ledelsen ved aflægelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditorer.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Wigston for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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 renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen er solgt på foranledning af långiver.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	0
Driftsomkostninger	3	0	0
Nettoleje		0	0
Administrationsomkostninger	4	-61.884	-84.628
Resultat før finansielle poster m.v.		-61.884	-84.628
Finansielle indtægter	5	15.433	28.494
Finansielle omkostninger	6	-15.679	-28.554
Resultat før værdiregulering		-62.130	-84.688
Værdireguleringer	7	201.570	986.246
ÅRETS RESULTAT		139.440	901.558
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		139.440	901.558
		139.440	901.558

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	5.000	208.924
		<u>5.000</u>	<u>208.924</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.000</u>	<u>208.924</u>
Likvide beholdninger		<u>27.316</u>	<u>24.566</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>32.316</u>	<u>233.490</u>
AKTIVER I ALT		<u>32.316</u>	<u>233.490</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 13.775.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	11.500.000	11.500.000
Overført resultat	10	-17.828.919	-17.968.359
EGENKAPITAL I ALT		-6.328.919	-6.468.359
Gældsforpligtelser			
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Santander		5.792.529	5.994.099
Prioritetsgæld, Jyske Bank		0	293.153
Anden gæld	11	568.706	414.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.361.235	6.701.849
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.361.235	6.701.849
PASSIVER I ALT		32.316	233.490
Selskabets finansiering og fortsatte drift	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Selskabets finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er pr. 2. marts 2015 solgt i receivership til en salgspris på t.GBP 685. Salgssummen dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	0	0
Forsikring	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	0
Ejendomsadministrationshonorar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	40.000	40.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	0	24.430
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	5.299	11.970
Salgsomkostninger, receiver mv.	0	-8.029
Diverse omkostninger	2.366	2.038
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	61.884	84.628
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2	4
Renter, investorer	15.431	28.490
Kursgevinst, valuta	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	15.433	28.494
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	0	0
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	15.374	28.490
Renter, Jyske Bank	186	14
Kurstab, valuta	119	50
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	15.679	28.554
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering gæld, kursrelateret	201.570	986.246
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	201.570	986.246
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	0
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	0
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
9 Andre, tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	203.924
Tilgodehavende moms, DK	5.000	5.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	5.000	208.924
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	11.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, primo	11.500.000	11.500.000
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	11.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 22.750, primo	2.275.000	0
Ændring i året	0	2.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 22.750, ultimo	2.275.000	2.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.275.000	2.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	204.750	204.750
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.070.250	2.070.250
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	22.750	22.750
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Santander ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 137.750, primo	13.775.000	11.500.000
Ændring i året	0	2.275.000
	<u>13.775.000</u>	<u>13.775.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 137.750, ultimo	13.775.000	13.775.000
	<u>13.775.000</u>	<u>13.775.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, primo	11.500.000	11.500.000
Ændring i året	0	0
	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	11.500.000
	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.275.000	2.275.000
	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	204.750	204.750
	<u>204.750</u>	<u>204.750</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.070.250	2.070.250
	<u>2.070.250</u>	<u>2.070.250</u>
Pr. anpart	22.750	22750
	<u>22.750</u>	<u>22750</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-17.968.359	-18.869.917
Overført af årets resultat	139.440	901.558
	<u>-17.828.919</u>	<u>-17.968.359</u>
Overført resultat, ultimo	-17.828.919	-17.968.359
	<u>-17.828.919</u>	<u>-17.968.359</u>
Egenkapital i alt	-6.328.919	-6.468.359
	<u>-6.328.919</u>	<u>-6.468.359</u>

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter tilbagetaget fra en investor tidligere år.

11 Anden gæld

Mellemregning med Wigston Komplementar ApS	179.129	179.129
Skyldig investor	378.577	224.468
Skyldige omkostninger	11.000	11.000
	<u>568.706</u>	<u>414.597</u>
Anden gæld i alt	568.706	414.597

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.