

K/S Wigston

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27968295

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2017

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 30. marts 2017

I bestyrelsen:

Kim Nielsen (formand)

Henrik Kjærsgaard

Karl Peter Mikael Karlsson

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Wigston c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27968295
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Komplementar	Wigston Komplementar ApS
Bestyrelse	Kim Nielsen (formand) Henrik Kjærsgaard Karl Peter Mikael Karlsson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -85.

Regulering af gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 986.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 902.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -6.468.

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 konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og 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 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 0, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 0.

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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	196.744
Driftsomkostninger	3	0	-22.944
Nettoleje		0	173.800
Administrationsomkostninger	4	-84.628	-929.308
Resultat før finansielle poster m.v.		-84.628	-755.508
Finansielle indtægter	5	28.494	227.363
Finansielle omkostninger	6	-28.554	157.330
Resultat før værdiregulering		-84.688	-370.815
Værdireguleringer	7	986.246	-512.555
ÅRETS RESULTAT		901.558	-883.370
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		901.558	-883.370
		901.558	-883.370

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<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	<u>208.924</u>	<u>456.606</u>
Tilgodehavender i alt		<u>208.924</u>	<u>456.606</u>
Likvide beholdninger		<u>24.566</u>	<u>52.432</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>233.490</u>	<u>509.038</u>
AKTIVER I ALT		<u>233.490</u>	<u>509.038</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 13.775.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	11.500.000	11.500.000
Overført resultat	10	-17.968.359	-18.869.917
EGENKAPITAL I ALT		-6.468.359	-7.369.917
Gældsforpligtelser			
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Santander		5.994.099	6.980.345
Prioritetsgæld, Jyske Bank		293.153	474.662
Anden gæld	11	414.597	423.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.701.849	7.878.955
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		6.701.849	7.878.955
PASSIVER I ALT		233.490	509.038
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 konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og 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.

	2016 dkk	2015 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	0	196.744
Forsikring	0	0
	0	196.744
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	13.982
Ejendomsadministrationshonorar	0	8.962
	0	22.944
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	40.000	89.377
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	24.430	19.895
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	11.970	7.711
Salgsomkostninger, receiver mv.	-8.029	795.440
Diverse omkostninger	2.038	2.666
	84.628	929.308
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4	167
Renter, investorer	28.490	40.664
Kursgevinst, valuta	0	186.532
	28.494	227.363

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	0	-197.994
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	28.490	40.664
Renter, Jyske Bank	14	0
Kurstab, valuta	50	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	28.554	-157.330
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Realiseret tab ved salg af ejendom	0	-16.544.887
Tilbageført tidligere års værdireguleringer, jf. note 8	0	14.659.797
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	0	2.420.230
Regulering gæld, kursrelateret	986.246	-1.047.695
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	986.246	-512.555
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	23.597.802
Årets til- / afgang	0	-23.597.802
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-17.080.027
Årets regulering, afkastrelateret	0	14.659.797
Årets regulering, kursrelateret	0	2.420.230
	<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	203.924	445.434
Tilgodehavende moms, DK	5.000	11.172
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	208.924	456.606
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Oprindelig indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000	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. 0, primo	0	0
Ændring i året	2.275.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 22.750, ultimo	2.275.000	0
	<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	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	204.750	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.070.250	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	22.750	0
	<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

	2016	2015
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, primo	11.500.000	11.500.000
Ændring i året	2.275.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 137.750, ultimo	13.775.000	11.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, primo	11.500.000	11.500.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	11.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.275.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	204.750	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.070.250	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	22.750	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.869.917	-17.986.547
Overført af årets resultat	901.558	-883.370
Hensat til tab på egne anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-17.968.359	-18.869.917
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-6.468.359	-7.369.917
	<hr/>	<hr/>

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	224.468	224.468
Skyldige omkostninger	11.000	20.351
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	414.597	423.948
	<hr/>	<hr/>

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.