

**K/S Weybridge**  
c/o Procura Management A/S  
Parallelvej 14  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 28 98 51 34

## Årsrapport 2016

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



---

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

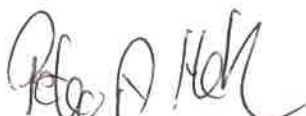
### Bestyrelsen

Lyngby, den 21. marts 2017



---

Jørgen Bo Johansen  
Formand



---

Peter Allerslev Hek



---

Michael Miravet Sorribes

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Weybridge  
c/o Procura Management A/S  
Parallelvej 14  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 28 98 51 34  
Hjemstedskommune Lyngby-Taarbæk

### Bestyrelse

Jørgen Bo Johansen (formand)  
Peter Allerslev Hek  
Michael Miravet Sorribes

### Komplementar

Weybridge Komplementar ApS  
CVR-nr. 28 98 33 95

### Revision

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Weybridge.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisterne i K/S Weybridge

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Weybridge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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.

#### 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. Fejlinformation 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 V, den 21. marts 2017

**BDO**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

  
Peter Rasborg

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Portmore Park Road, Weybridge, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssig som forventet for K/S Weybridge. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.352.645.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 887.617.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2016 udgør kr. -9.552.320. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 20.518.478. Selskabet ejer 11 af egne anparter svarende til 11%.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

#### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>4.484.245</b>	<b>5.012.901</b>
Driftsomkostninger		(281.617)	(349.667)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>4.202.628</b>	<b>4.663.234</b>
Finansielle indtægter	1	10.209.394	123.545
Finansielle omkostninger	2	(4.671.369)	(9.482.608)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>9.740.653</b>	<b>(4.695.829)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	(11.093.298)	3.111.254
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.352.645)</u></b>	<b><u>(1.584.575)</u></b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

**Balance pr. 31.12.2016**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	66.268.751	77.362.049
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>66.268.751</b>	<b>77.362.049</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>66.268.751</b>	<b>77.362.049</b>
Tilgodehavende investorindskud	5	429.999	517.499
Andre tilgodehavender		1.431.619	1.180.669
Periodeafgrænsningsposter		6.268	6.268
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.867.886</b>	<b>1.704.436</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>515.748</b>	<b>754.757</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.383.634</b>	<b>2.459.193</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>68.652.385</b>	<b>79.821.242</b>

**Balance pr. 31.12.2016**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		56.000.000	51.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(20.518.478)	(17.476.474)
Overført over-/underskud		(45.033.842)	(43.681.197)
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>(9.552.320)</u></b>	<b><u>(10.157.671)</u></b>
Prioritetsgæld	7	72.426.094	84.623.274
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.426.094</u></b>	<b><u>84.623.274</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	2.021.315	1.973.087
Anden gæld		3.757.296	3.382.552
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.778.611</u></b>	<b><u>5.355.639</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>78.204.705</u></b>	<b><u>89.978.913</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>68.652.385</u></b>	<b><u>79.821.242</u></b>
Eventualforpligtigelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renter	2.160	1.618
Realiseret valutakursgevinst	1.553	121.927
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	10.205.681	0
	<b>10.209.394</b>	<b>123.545</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(4.374.515)	(5.165.950)
Realiseret valutakurstab	(296.854)	(2.145)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(4.314.513)
	<b>(4.671.369)</b>	<b>(9.482.608)</b>
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(10.930.404)	4.657.940
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(162.894)	(1.546.686)
	<b>(11.093.298)</b>	<b>3.111.254</b>

## Noter

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>4 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2016	114.800.593
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>114.800.593</b>
Værdiregulering 01.01.2016	<b>(37.438.544)</b>
Valutakursregulering	(10.930.404)
Dagsværdiregulering	(162.894)
<b>Værdiregulering 31.12.2016</b>	<b>(48.531.842)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>66.268.751</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	488.819
Afkastkrav, engelske principper	6,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,50%</u>	<u>6,00%</u>	<u>6,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	8.325.638	7.631.835	7.044.771
Værdi af ejendom i DKK	72.293.183	66.268.751	61.171.155
Egenkapital i DKK	<u>(3.527.888)</u>	<u>(9.552.320)</u>	<u>(14.649.916)</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

**5 Tilgodehavender hos selskabets ledelse**

Selskabet har tilgodehavender hos bestyrelsen på 90 t.kr. Tilgodehavendet er ikke forrentet og er i 2016 forøget med 12,5 t.kr.

## Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
<b>6 Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	51.000.000	(17.476.474)	(43.681.197)	(10.157.671)
Kapitalforhøjelse	5.000.000	(5.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(1.352.645)	(1.352.645)
Årets indskud	0	1.957.996	0	1.957.996
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>56.000.000</b>	<b>(20.518.478)</b>	<b>(45.033.842)</b>	<b>(9.552.320)</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 560.000.

	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>205.185</u>	<u>174.765</u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	52.500	0	868,32	455.868
Forfald 0-1 år	0	1.565.447	100,00	1.565.447
Forfald 1-5 år	499.500	0	868,32	4.337.258
Forfald 1-5 år	0	7.747.630	100,00	7.747.630
Forfald efter 5 år	6.553.750	0	868,32	56.907.522
Forfald efter 5 år	0	3.433.684	100,00	3.433.684
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2016</b>	<b>7.105.750</b>	<b>12.746.761</b>		<b>74.447.409</b>
Langfristet gæld				
31.12.2015	7.156.250	14.233.077		86.596.361



## Noter

### 8 Eventualforpligtigelser

Ingen

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<b>160.269</b>	<b>352.268</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<b>66.268.751</b>	<b>77.362.049</b>

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

#### Finansieringsforhold

Selskabet har indgået en aftale med 1. prioritetslångiver om, at långiver waiver låneaftalens LTV klausul er brudt. Aftalen er gældende frem til august 2017. Det er bestyrelsens forventning, at det ved udløb af aftalen vil være muligt at indgå en ny aftale på samme vilkår, alternativt på ændret vilkår.

### 11 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2016.