

K/S Wilhelmshaven

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 29 18 23 45

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2019

Henrik Lind
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Wilhelmshaven.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2019

Direktion i Komplementarselskabet Wilhelmshaven ApS

Thomas Lester

Ulrik Carstens

Alan Vittarp Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommandististerne i K/S Wilhelmshaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wilhelmshaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. og 2. prioritetslån. Selskabets 1. og 2. prioritetslån udløber begge i 2019. Vi henviser til note 1 i årsrapporten, hvori ledelsen redegør for denne usikkerhed. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2019, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 3, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som er opgjort til dagsværdi.

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 9. april 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Wilhelmshaven Ewaldsgade 7 2200 København N
	CVR-nr.: 29 18 23 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 10. november 2005
	Hjemsted: København
Direktion i Komplementarselskabet Wilhelmshaven ApS	Thomas Lester
	Ulrik Carstens Alan Vittarp Rasmussen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.285.517, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 16.105.346.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til t.kr. 32.119 pr. 31. december 2018, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 6,75% (6,75 % i 2017). En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -2.106 og t.kr. 2.697. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Kapitalberedskabet

Selskabets lån hos Berlin Hyp AG er forlænget til 26. juni 2019 og er derfor præsenteret som kortfristet del af langfristet gæld i årsrapporten. Selskabets 1. prioritetslångiver har betinget sig at lejekontrakten forlænges førend låneaftalen kan forlænges. Der pågår fortsat forhandlinger med selskabets lejer omkring forlængelse af lejekontrakten, der udløber den 31. december 2019. Lejer stiller som betingelse for forlængelse, at der sker ombygning for udlejers/selskabets regning. I øjeblikket pågår der forhandlinger om omfang af ombygning, efterfølgende husleje samt kontrakts længden. Det er ledelsens og administrators forventning at finansiering til ombygning kan fremskaffes, at der opnås en rimelig aftale om leje samt bindingsperiode og at 1. prioritetslångiver vil forlænge låneaftalen.

Selskabets 2. prioritetslån forfalder til betaling ultimo 2019 og er således præsenteret som kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser i årsrapporten. Det er ledelsens og administrators forventning at der kan indgås aftale omkring forlængelse af låneforholdet.

For at sikre likviditetsberedskabet og dermed selskabets fortsatte drift vil der fortsat i 2019 og de kommende år være behov for investorindbetalinger. Ledelsen og administrator vurderer at investorkredsen fortsat har betalingsevnen til at honorere indbetalingskravet.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.002.696	1.925.987
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>45.295</u>	<u>12.640</u>
Resultat før finansielle poster		2.047.991	1.938.627
Finansielle indtægter		0	2.519
Finansielle omkostninger		<u>-762.474</u>	<u>-830.764</u>
Årets resultat		<u>1.285.517</u>	<u>1.110.382</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.285.517</u>	<u>1.110.382</u>
		<u>1.285.517</u>	<u>1.110.382</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	32.119.414	32.028.117
Materielle anlægsaktiver		<u>32.119.414</u>	<u>32.028.117</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.119.414</u>	<u>32.028.117</u>
Andre tilgodehavender		20.081	19.793
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		9.525	0
Tilgodehavender		<u>29.606</u>	<u>19.793</u>
Likvide beholdninger		<u>309.189</u>	<u>811.387</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>338.795</u>	<u>831.180</u>
Aktiver i alt		<u>32.458.209</u>	<u>32.859.297</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.493.054	10.693.054
Overført resultat		<u>4.612.292</u>	<u>3.326.775</u>
Egenkapital	4	<u>16.105.346</u>	<u>14.019.829</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>5.446.937</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>0</u>	<u>5.446.937</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	15.379.845	12.470.618
Kreditinstitutter		571.375	570.000
Anden gæld		<u>401.643</u>	<u>351.913</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.352.863</u>	<u>13.392.531</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.352.863</u>	<u>18.839.468</u>
Passiver i alt		<u>32.458.209</u>	<u>32.859.297</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.693.054	3.326.775	14.019.829
Årets investorindskud	800.000	0	800.000
Årets resultat	0	1.285.517	1.285.517
Egenkapital 31. december	11.493.054	4.612.292	16.105.346

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets lån hos Berlin Hyp AG er forlænget til 26. juni 2019 og er derfor præsenteret som kortfristet del af langfristet gæld i årsrapporten. Selskabets 1. prioritetslångiver har betinget sig at lejekontrakten forlænges førend låneaftalen kan forlænges. Der pågår fortsat forhandlinger med selskabets lejer omkring forlængelse af lejekontrakten, der udløber den 31. december 2019. Lejer stiller som betingelse for forlængelse, at der sker ombygning for udlejers/selskabets regning. I øjeblikket pågår der forhandlinger om omfang af ombygning, efterfølgende husleje samt kontrakts længden. Det er ledelsens og administrators forventning at finansiering til ombygning kan fremskaffes, at der opnås en rimelig aftale om leje samt bindingsperiode og at 1. prioritetslångiver vil forlænge låneaftalen.

Selskabets 2. prioritetslån forfalder til betaling ultimo 2019 og er således præsenteret som kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser i årsrapporten. Det er ledelsens og administrators forventning at der kan indgås aftale omkring forlængelse af låneforholdet.

For at sikre likviditetsberedskabet og dermed selskabets fortsatte drift vil der fortsat i 2019 og de kommende år være behov for investorindbetalinger. Ledelsen og administrator vurderer at investorkredsen fortsat har betalingssevnen til at honorere indbetalingskravet.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2018 kr.	2017 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	91.297	42.884
Værdiregulering investeringsejendomme	91.297	42.884
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-46.002	-30.244
Dagsværdireguleringer af gæld	-46.002	-30.244
	45.295	12.640

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	34.044.766
Kostpris 31. december	34.044.766
Værdireguleringer 1. januar	-2.016.649
Årets værdireguleringer	91.297
Værdireguleringer 31. december	-1.925.352
Regnskabsmæssig værdi 31. december	32.119.414

Aktiver der måles til dagsværdi

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75% (6,75% i 2017). En forskel på +/- 0,50 % vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -2.106 og t.kr. 2.697. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter á nominelt kr. 170.000. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter for den samlede stamkapital på t.kr. 13.600. Resthæftelsen udgør t.kr. 2.107 pr. 31. december 2018.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.917.555</u>	<u>15.379.845</u>	<u>15.379.845</u>	<u>0</u>
	<u>17.917.555</u>	<u>15.379.845</u>	<u>15.379.845</u>	<u>0</u>

6 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan opsiges pr. 31. december 2019. Forpligtelsen udgør t.kr. 150 pr. 31. december 2018.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.950, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 32.119.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Wilhelmshaven for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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 ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

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 mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten.

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.