

## **K/S Wilhelmshaven**

Ewaldsgade 7, 2200 København N

**CVR-nr. 29 18 23 45**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. august 2020

---

Lene Larsen  
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 til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. august 2020

### Direktion i Komplementarselskabet Wilhelmshaven ApS

Alan Vittarp Rasmussen

Ulrik Carstens

# 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 usikkerheden vedrørende selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale heraf.

### **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 11. august 2020

**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 2019
	Stiftet: 10. november 2005
	Hjemsted: København
Direktion i Komplementarselskabet Wilhelmshaven ApS	Alan Vittarp Rasmussen  Ulrik Carstens
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 2019 udviser et underskud på kr. 23.569.036, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.292.692.

Selskabets investeringsejendom er efter regnskabsårets afslutning solgt til en betydelig lavere værdi end den ejendommen var indregnet til i årsregnskabet for 2018. I forbindelse med regnskabsaflæggelse i 2018 var ejendommen fortsat udlejet og der var en forventning om en yderligere forlængelse af lånene fra prioritets haverne. Ejendommen blev således værdiansat til t.EUR 4.300 baseret på en forudsætning om fortsat drift.

Den lave salgspris skyldes ifølge ledelsen at 1. prioritets haver har krævet tilbagebetaling af lånet samtidig med at lejer er fraflyttet lejemålet, som derfor står tomt. Salgsprisen på ejendommen på t.EUR 1.000 (t.kr. 7.470) er udtryk for en tvangsauktionslignende proces/situation – en kortfristet handel med et tomt lejemål. Ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommen til salgsprisen.

Selskabets 1. og 2. prioritetsgæld forfaldt til betaling i 2019 og er som følge heraf præsenteret som kortfristet gæld i årsregnskabet. Salget af investeringsejendommen er accepteret af långivere. Selskabet vil ikke være i stand til at indfri 1. prioritetsgælden, men ledelsen har en forventning om at 1. prioritets haver vil acceptere en akkordering af gælden, hvorefter selskabet kan lukkes solvent.

På baggrund af ovenstående forudsætning 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.781.036</b>	<b>2.002.696</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-24.653.597</u>	<u>45.295</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-22.872.561</b>	<b>2.047.991</b>
Finansielle omkostninger		<u>-696.475</u>	<u>-762.474</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-23.569.036</u></b>	<b><u>1.285.517</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-23.569.036</u>	<u>1.285.517</u>
		<b><u>-23.569.036</u></b>	<b><u>1.285.517</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.469.700	32.119.414
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.469.700</b>	<b>32.119.414</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.469.700</b>	<b>32.119.414</b>
Andre tilgodehavender		37.754	20.081
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	9.525
Periodeafgrænsningsposter		30.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.754</b>	<b>29.606</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.346</b>	<b>309.189</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>141.100</b>	<b>338.795</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.610.800</b>	<b>32.458.209</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		13.664.052	11.493.054
Overført resultat		-18.956.744	4.612.292
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-5.292.692</b></u>	<u><b>16.105.346</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	12.113.782	15.379.845
Kreditinstitutter		320.000	571.375
Anden gæld		469.710	401.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>12.903.492</b></u>	<u><b>16.352.863</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>12.903.492</b></u>	<u><b>16.352.863</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>7.610.800</b></u></u>	<u><u><b>32.458.209</b></u></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	11.493.054	4.612.292	16.105.346
Årets investorindskud	2.170.998	0	2.170.998
Årets resultat	0	-23.569.036	-23.569.036
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.664.052</b>	<b>-18.956.744</b>	<b>-5.292.692</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets 1. og 2. prioritetsgæld forfaldt til betaling i 2019 og er som følge heraf præsenteret som kortfristet gæld i årsregnskabet. Salget af investeringsejendommen er accepteret af långivere. Selskabet vil ikke være i stand til at indfri 1. prioritetsgælden, men ledelsen har en forventning om at 1. prioritetsshaver vil acceptere en akkordering af gælden, hvorefter selskabet kan lukkes solvent.

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

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-24.649.715</u>	<u>91.297</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-24.649.715</b></u>	<u><b>91.297</b></u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u><b>-3.882</b></u>	<u><b>-46.002</b></u>
	<u><u><b>-24.653.597</b></u></u>	<u><u><b>45.295</b></u></u>

## 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	-1.925.352
Årets værdireguleringer	-24.649.714
Værdireguleringer 31. december	-26.575.066
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.469.700</b>

Selskabets investeringsejendom er efter regnskabsårets afslutning solgt. Salgsprisen for ejendommen udgør t.EUR 1.000 (t.kr. 7.470) og ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommen til denne værdi.

### 4 Egenkapital

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

Restgælden udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 0.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.379.845	12.113.782	12.113.782	0
	<b>15.379.845</b>	<b>12.113.782</b>	<b>12.113.782</b>	<b>0</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.114, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 7.470.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Wilhelmshaven for 2019 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.