



## K/S Wolverhampton, England

c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7  
2200 København N  
CVR-nr. 29321612

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.08.2020

---

**Thomas Borg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Wolverhampton, England  
c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 29321612

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Likvidator

Jesper Bohsen Ravn, Likvidator

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Wolverhampton, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27.08.2020

**Likvidator**

Jesper Bohsen Ravn, Likvidator

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Wolverhampton, England

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wolverhampton, England for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### 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. 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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 27.08.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jan Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16541

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme, der er erhvervet den 18.04.2006 og beliggende:

- Cannock Road, West Midlands (solgt 2019)
- Wellington Road, Bilston (solgt 2019)
- High Street, Harborne

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 7 kommanditister.

Ejendommene er fuldt udlejet.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5.873 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringen på investeringsejendommen beliggende High Street, Harborne med 6.316 t.kr. Ydermere er årets resultat positivt påvirket af salget af investeringsejendommene beliggende i Cannock Road, West Midlands og Wellington Road, Bilston med 2.809 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en salgspris på 26.995 t.kr., da selskabet har solgt investerings-ejenommen beliggende på High Street, Harborne i 2020.

Kommanditselskabets egenkapital er positiv med 5.221 t.kr. pr. 31.12.2019. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 11.994 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har d. 28.01.2020 solgt investeringsejendommen beliggende på High Street, Harborne, der er ikke andre forhold fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.885.937	3.891.285
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.315.705	(672.000)
Andre eksterne omkostninger		(738.421)	(572.997)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.463.221</b>	<b>2.646.288</b>
Af- og nedskrivninger	2	2.808.513	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.271.734</b>	<b>2.646.288</b>
Andre finansielle indtægter	3	425.689	644.414
Andre finansielle omkostninger	4	(5.824.429)	(3.804.526)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.872.994</b>	<b>(513.824)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.872.994	(513.824)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.872.994</b>	<b>(513.824)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		26.995.500	46.819.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>26.995.500</b>	<b>46.819.000</b>
Andre tilgodehavender		0	100.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.995.500</b>	<b>46.919.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.046.694
Andre tilgodehavender		147.390	400.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		59.493	57.205
Periodeafgrænsningsposter		0	18.903
<b>Tilgodehavender</b>		<b>206.883</b>	<b>1.522.802</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.685.505</b>	<b>1.705.908</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.892.388</b>	<b>3.228.710</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.887.888</b>	<b>50.147.710</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	6	30.005.684	28.065.025
Overført overskud eller underskud		(24.784.350)	(30.657.344)
<b>Egenkapital</b>		<b>5.221.334</b>	<b>(2.592.319)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	39.596.623
Anden gæld		127.500	136.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>127.500</b>	<b>39.732.624</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	51.882.260	11.451.347
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	567.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	199.708
Anden gæld	8	626.794	789.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.539.054</b>	<b>13.007.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.666.554</b>	<b>52.740.029</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.887.888</b>	<b>50.147.710</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.065.025	(30.657.344)	(2.592.319)
Kapitalforhøjelse	1.940.659	0	1.940.659
Årets resultat	0	5.872.994	5.872.994
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>30.005.684</b>	<b>(24.784.350)</b>	<b>5.221.334</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har d. 28.01.2020 solgt investeringsejendommen beliggende på High Street, Harborne. Der er ikke indtrådt andre forhold fra balancedagen og frem til i dag, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(2.808.513)	0
	<b>(2.808.513)</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Valutakursreguleringer	423.401	630.709
Øvrige finansielle indtægter	2.288	13.705
	<b>425.689</b>	<b>644.414</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.394.610	3.312.565
Valutakursreguleringer	2.418.612	0
Gældseftergivelse o.l.	0	480.960
Øvrige finansielle omkostninger	11.207	11.001
	<b>5.824.429</b>	<b>3.804.526</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	84.077.668
Afgange	(51.155.547)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.922.121</b>
Dagsværdireguleringer primo	(37.258.668)
Årets dagsværdireguleringer	6.315.705
Tilbageførsel ved afgange	25.016.342
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(5.926.621)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.995.500</b>

Selskabets ejendom ejer en erhvervsejendom som er beliggende i det sydlige England.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi på baggrund af salgsprisen pr. 28.01.2020.

Ejendommen har i 2019 været 100% udlejet.

## 6 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital består af den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen er den 29.04.2019 forhøjet med 2.000.000 kr. til 44.000.000 kr.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 440.000 kr., svarende til 44.000.000 kr., hvorfor der er indbetalt 30.005.684 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2019 er 13.994.316 kr., hvoraf 100.000 kr. kan henføres til investor med restance.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	41.946.260	1.075.347	0
Bankgæld	9.936.000	10.376.000	0
Anden gæld	0	0	127.500
	<b>51.882.260</b>	<b>11.451.347</b>	<b>127.500</b>

## 8 Anden gæld

	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Moms og afgifter	0	254.220
Anden gæld i øvrigt	626.794	534.884
	<b>626.794</b>	<b>789.104</b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 26.995 kr.

Likvide beholdinger med en bogført værdi på 30.686 t.kr. er stillet til sikkerhed for 1. prioritetslån i Bank of Ireland.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken. Gælden udgør pr. 31.12.2019 i alt 9.936 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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 måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.