

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Godkendte revisorer
Claus Jensen
Henrik Gislum Jacobsen
www.jws-revision.dk

K/S Bude

**c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå**

CVR-nr. 29 78 03 74

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Bude
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Bude ApS

Bestyrelse Hans-Henrik Stenild
Carsten Sejling
Lars Hesseldahl

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Bude.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 24. april 2017

For Komplementarselskabet Bude ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Hans-Henrik Stenild

Carsten Sejling

Lars Hesseldahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Bude

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bude for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2016 - 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usædvanlige forhold

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet om selskabets finansiering og fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i aflæggelse af årsregnskabet efter princippet om going concern.

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 (fortsat)

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

Hørsholm, den 24. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen Crooklets Road, Bude, Cornwall, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Selskabets finansiering / going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver skulle refinansieres i oktober 2016, hvilket ikke lod sig gøre. Således har 1. prioritetslångiver meddelt, at gælden er forfalden på anfordring og at långiver forebeholder sig ret til at tage ejendommen i receivership.

Selskabet har besluttet at sælge sin ejendom og budmateriale er udarbejdet. Hvornår ejendommen sælges er endnu uklart, men selskabet forventer mindst at kunne indfri 1. prioritetslångiver med salgsprovenuet. 2. prioritetsgiver forventes dog ikke at kunne indfris i sin helhed.

Selskabets fortsatte drift er således afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetslångiver og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen, med tillæg af personlige kautioner, overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets primære drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra af- og nedskrivninger samt kursreguleringer.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.112, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Bude for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England samt omkostninger til revisor og øvrig rådgivning m.v.

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 valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffelsessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	2.370.829	2.576.140
Administrationsomkostninger.....	218.335	187.146
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>5.975.765</u>	<u>-1.079.757</u>
Resultat før finansielle poster.....	-3.823.271	3.468.751
Finansielle indtægter.....	5.094.374	7.563
Finansielle omkostninger.....	<u>2.383.492</u>	<u>5.307.827</u>
Årets resultat.....	<u>-1.112.389</u>	<u>-1.831.513</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-1.112.389</u>	<u>-1.831.513</u>
Disponeret i alt.....	<u>-1.112.389</u>	<u>-1.831.513</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
1 Investeringsejendomme.....	34.643.869	40.619.634
Anlægsaktiver i alt	34.643.869	40.619.634
Tilgode hos lejer.....	8.410	0
Tilgodehavender i alt	8.410	0
Likvide beholdninger	165.171	94.078
Omsætningsaktiver i alt	173.581	94.078
Aktiver i alt.....	34.817.450	40.713.712

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	19.782.990	18.013.518
Overført resultat.....	-24.523.953	-23.411.564
Egenkapital i alt	-4.740.963	-5.398.046
Kreditinstitutter.....	37.866.313	44.651.566
Kortfristet del af langfristet gæld.....	31.437.424	37.336.753
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.428.889	7.314.813
Kortfristet del af langfristet gæld.....	31.437.424	37.336.753
Forudbetalt leje.....	517.994	601.418
Anden gæld.....	1.174.106	858.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.129.524	38.796.945
Gældsforpligtelser i alt	39.558.413	46.111.758
Passiver i alt.....	34.817.450	40.713.712
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5 Selskabets finansiering / going concern		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	16.244.046	-21.580.051	-5.336.005
Årets indskud.....	1.769.472		1.769.472
Årets resultat.....		-1.831.513	-1.831.513
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	18.013.518	-23.411.564	-5.398.046
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	18.013.518	-23.411.564	-5.398.046
Årets indskud.....	1.769.472		1.769.472
Årets resultat.....		-1.112.389	-1.112.389
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	19.782.990	-24.523.953	-4.740.963

Noter

	2016	2015
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	58.792.500	58.792.500
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>58.792.500</u>	<u>58.792.500</u>
Kostpris pr. 31.12.2016.....	58.792.500	58.792.500
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	18.172.866	19.252.623
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	0	-1.196.757
Årets af- og nedskrivninger.....	5.975.765	117.000
	<u>24.148.631</u>	<u>18.172.866</u>
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2016.....	24.148.631	18.172.866
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	<u>34.643.869</u>	<u>40.619.634</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á dkk 197.830.....	19.782.990	18.013.518
	<u>19.782.990</u>	<u>18.013.518</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á dkk 262.300.....	26.230.000	24.700.000
	<u>26.230.000</u>	<u>24.700.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	26.230.000	24.700.000
Opkrævet nettoindsud hos investorer.....	-19.782.990	-18.013.518
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>6.447.010</u>	<u>6.686.482</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>6.447.010</u>	<u>6.686.482</u>
Pr. anpart.....	64.470	66.865
	<u>64.470</u>	<u>66.865</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nom. restgæld prioritetslån, £ 3.549.143.....	30.898.131	36.671.242
Nom. restgæld banklån DK.....	7.019.293	8.053.511
Låneomkostninger til amortisering.....	-51.111	-73.187
	<u>37.866.313</u>	<u>44.651.566</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>37.866.313</u>	<u>44.651.566</u>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 2.848 efter mere end fem år. Gæld i England skulle refinansieres i 2016 og er således nu forfalden på anfordring.

Noter

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 34.644 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 30.898.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 7.019.

5 Selskabets finansiering / going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver skulle refinansieres i oktober 2016, hvilket ikke lod sig gøre. Således har 1. prioritetslångiver meddelt, at gælden er forfalden på anfordring og at långiver forebeholder sig ret til at tage ejendommen i receivership.

Selskabet har besluttet at sælge sin ejendom og budmateriale er udarbejdet. Hvornår ejendommen sælges er endnu uklart, men selskabet forventer mindst at kunne indfri 1. prioritetslångiver med salgsprovenuet. 2. prioritetsgiver forventes dog ikke at kunne indfris i sin helhed.

Selskabets fortsatte drift er således afhængig af kommanditisternes fremtidige indbetalinger til dækning af 2. prioritetslångiver og øvrige kreditorer. I det resthæftelsen, med tillæg af personlige kautioner, overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2017. Det er således selskabets ledelses opfattelse at selskabets årsrapport kan aflægges efter princippet om going concern.