

K/S FULWOOD

Marskvej 27
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2019

Jørn Frydenlund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S FULWOOD

Marskvej 27

4700 Næstved

Telefonnummer: 31444931

CVR-nr: 28293801

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hermodsvej 5A, st. th.

8230 Åbyhøj

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for K/S Fulwood.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter og årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 01/05/2019

Bestyrelse

Michael Kanstrup-Pedersen

Ivan Runge Andres

Jan Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S FULWOOD

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FULWOOD for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Aarhus, 01/05/2019

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Garstang Road, Fulwood, Preston, England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på t.kr. -7.291. I resultat indgår indtægt ved regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med t.kr. -9.007. I beløbet er indeholdt kursregulering af såvel ejendom som prioritetsgæld i engelske pund. Reguleringen indeværende år er påvirket af fald i valuarvurdering under hensyntagen til, at selskabets lejekontrakt udløber i 2025.

Selskabets ledelse kan i øvrigt oplyse, at driften forløber tilfredsstillende som forventet, og det forventes at der kan ske genudlejning af ejendommen efter udløb af nuværende lejekontrakt i 2025.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta, herunder lejeindtægterne, omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

K/S Fulwood er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommanditister. Der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på grundlag af markedsforsholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale markedsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type,

lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til værdi af indestående. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.946.344	2.998.548
Eksterne omkostninger		-242.305	-255.505
Bruttoresultat		2.704.039	2.743.043
Resultat af ordinær primær drift		2.704.039	2.743.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.856.470	-1.430.800
Andre finansielle indtægter		470.616	888.483
Øvrige finansielle omkostninger		-1.608.917	-1.603.173
Ordinært resultat før skat		-7.290.732	597.553
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-7.290.732	597.553
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.290.732	597.553
I alt		-7.290.732	597.553
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1		

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		32.260.410	41.116.880
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	32.260.410	41.116.880
Anlægsaktiver i alt		32.260.410	41.116.880
Andre tilgodehavender		14.192	13.915
Tilgodehavender i alt		14.192	13.915
Likvide beholdninger		2.325.179	2.195.742
Omsætningsaktiver i alt		2.339.371	2.209.657
Aktiver i alt		34.599.781	43.326.537

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	3	19.869.735	19.470.735
Overført resultat		-10.849.203	-3.558.471
Egenkapital i alt		9.020.532	15.912.264
Gæld til realkreditinstitutter		21.449.852	23.300.649
Gæld til banker		920.000	1.080.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	22.369.852	24.380.649
Gæld til realkreditinstitutter		1.519.526	1.455.616
Gæld til banker		160.000	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.500	36.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		769.689	647.389
Periodeafgrænsningsposter		723.682	734.119
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.209.397	3.033.624
Gældsforpligtelser i alt		25.579.249	27.414.273
Passiver i alt		34.599.781	43.326.537

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	19.470.735	-3.558.471	15.912.264
Årets resultat	0	-7.290.732	-7.290.732
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	399.000	0	399.000
Egenkapital, ultimo	19.869.735	-10.849.203	9.020.532

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2018	2017
	kr.	kr.
Værdiregulering af ejendom, afkastrelateret	-8.271.900	0

Under hensyntagen til stigning i afkastkrav i forbindelse med, at tidspunktet for udløb af lejekontrakt nærmer sig i 2025, er der sket stigning i afkastkravet, hvilket har bevirket et fald i værdien af ejendommen med kr. 8.271.900. Beløbet indgår i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme	Andre Anlæg
	kr.	mv.
		kr.
Kostpris primo	59.564.340	971.541
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	59.564.340	971.541
Regulering til dagsværdi, primo	-18.447.460	-167.238
Årets værdiregulering, værdirelateret	-8.271.900	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-584.570	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	-27.303.930	-167.238
Af- og nedskrivning primo	0	-804.303
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-804.303
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.260.410	0

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Indeværende år er afkastsatsen opgjort med baggrund i udarbejdet valuarvurdering af selskabets ejendom foretaget primo januar 2019. Ved vurderingen er taget udgangspunkt i et afkastkrav på 8,42% med forventning om fuld udlejning af ejendommen og hensyntagen til udløb af lejekontrakt i 2025 med forventet usikkerhed herom, der er indregnet i afkastkravet.

3. Registreret kapital mv.

	kr.
Stamkapital	30.000.000
Ikke indbetalt andel af stamkapital primo	-10.529.265
Indbetalt i året	399.000
Indbetalt stamkapital	19.869.735

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	22.969.378	1.519.526	21.449.852	14.425.502
Bankgæld	1.080.00	160.000	920.000	280.000
	24.049.378	1.679.526	22.369.852	14.705.502

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftaler om administration, som kan opsiges med henholdsvis 3 og 6 måneders varsel, eller i alt t.kr. 53.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.969, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 32.260.

Overfor realkreditinstitut er givet sikkerhed i indestående på bankkonto t.kr. 1.269 ligesom indestående er bundet til tidspunktet for indfrielse af gælden.

Endvidere er der givet sikkerhed i ej opkrævet stamkapital, i alt t.kr. 10.130 over pengeinstitut. Gælden til pengeinstitut udgør t.kr. 1.080.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0