

K/S FULWOOD

Marskvej 27
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

27/04/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Ringkøbing Landbobank

Torvet 1

6950 Ringkøbing

Revisor

CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTS SELSKAB

Hermudsvej 5, st. th.

8230 Åbyhøj

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 13/04/2017

Bestyrelse

Michael Kanstrup-Pedersen

Ivan Runge Andres

Jan Christiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S FULWOOD

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FULWOOD for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

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, 13/04/2017

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATS AUTORISERET 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

I forbindelse med ændringen af Årsregnskabsloven, er det valgt at ændre behandlingen af gæld til finansiering af investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet ”Ændring i anvendt regnskabspraksis” i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat blev et overskud på t.kr. -1.357. I resultat indgår indtægt ved regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med t.kr. -2.715. I beløbet er indeholdt kursregulering af såvel ejendom som prioritetsgæld i engelske pund.

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 ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med ændringen af Årsregnskabsloven, er det valgt at ændre behandlingen af gæld til finansiering af investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringer udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat før skat forbedres med kr. 0.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 0.
- Årets resultat efter skat forbedres med kr. 0.
- Balancesummen forøges med kr. 0.
- Egenkapitalen formindskes med kr. 0.

For 2015 er årets resultat efter skat forbedret med t.kr. 0, og egenkapitalen pr. 31. december 2015 er formindsket med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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 peridiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre 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 markedsforholdene 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.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		3.233.878	3.536.127
Eksterne omkostninger		-257.887	-252.186
Bruttoresultat		2.975.991	3.283.941
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-46.992
Resultat af ordinær primær drift		2.975.991	3.236.949
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.000.630	8.680.802
Andre finansielle indtægter		4.608.555	241.264
Øvrige finansielle omkostninger		-1.940.562	-4.304.943
Ordinært resultat før skat		-1.356.646	7.854.072
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-1.356.646	7.854.072
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.356.646	7.854.072
I alt		-1.356.646	7.854.072

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		42.547.680	49.548.310
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	42.547.680	49.548.310
Anlægsaktiver i alt		42.547.680	49.548.310
Andre tilgodehavender		14.778	13.355
Tilgodehavender i alt		14.778	13.355
Likvide beholdninger		2.153.757	2.478.941
Omsætningsaktiver i alt		2.168.535	2.492.296
Aktiver i alt		44.716.215	52.040.606

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	18.966.615	18.063.735
Overført resultat		-4.156.024	-2.799.378
Egenkapital i alt		14.810.591	15.264.357
Gæld til realkreditinstitutter		25.617.742	31.489.227
Gæld til banker		1.240.000	1.400.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	26.857.742	32.889.227
Gæld til realkreditinstitutter		1.422.403	1.559.195
Gæld til banker		160.000	472.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.500	36.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		669.314	933.717
Periodeafgrænsningsposter		759.665	884.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.047.882	3.887.022
Gældsforpligtelser i alt		29.905.624	36.776.249
Passiver i alt		44.716.215	52.040.606

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	18.063.735	-2.799.378	15.264.357
Årets resultat	0	-1.356.646	-1.356.646
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	902.880	0	902.880
Egenkapital, ultimo	18.966.615	-4.156.024	14.810.591

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg 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	-10.016.030	-167.238
Årets værdiregulering, værdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-7.000.630	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	-17.016.660	-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	42.547.680	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 vurdering af selskabets ejendom foretaget primo 2016. Ved vurderingen er taget udgangspunkt i et afkastkrav på 6,67% med forventning om fuld udlejning af ejendommen.

2. Registreret kapital mv.

	kr.
Stamkapital	30.000.000
Ikke indbetalt andel af stamkapital primo	-11.936.265
Indbetalt i året	902.880
Indbetalt stamkapital	18.966.615

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.040.145	1.422.403	25.617.742	19.042.358
Bankgæld	1.400.00	160.000	1.240.000	440.000
	28.440.145	1.582.403	26.857.742	19.482.358

4. 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.040, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 42.548.

Overfor realkreditinstitut er givet sikkerhed i indestående på bankkonto t.kr. 1.152 ligesom indestående er bundet til tidspunktet for indfrielse af gælden.

Endvidere er der givet sikkerhed i ej opkrævet stamkapital, i alt t.kr. 11.033 over pengeinstitut. Gælden til pengeinstitut udgør t.kr. 1.400.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom.