

K/S FULWOOD

Marskvej 27
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

25/04/2016

Jørn Frydenlund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FULWOOD Marskvej 27 4700 Næstved Telefonnummer: 31444931 CVR-nr: 28293801 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Grønnegade 2, 1 th 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21/04/2016

Bestyrelse

Michael Kanstrup-Pedersen

Ivan Runge Andres

Jan Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S FULWOOD

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FULWOOD for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 21/04/2016

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. For indeværende år er modtaget vurdering af ejendommens værdi udarbejdet primo 2016, som er indregnet i forhold til denne værdi fratrukket skønnede handelsomkostninger. På baggrund af denne vurdering er der foretaget værdiregulering af ejendommens værdi i opadgående retning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 7.854. I resultat indgår indtægt ved regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med t.kr. 6.488. 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.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Kursen på pundet har udviklet sig i faldende retning efter 31/12 2015, hvorfor den samlede effekt på årsrapporten af kursregulering af ejendom i Pund og gæld i Pund udgør cirka 1,1 mio i negativ retning. Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når kommanditselskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig forpligtelse eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragår selskabet, 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.

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 1011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

De med investeringsejendomme forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som difference mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Forskelsrenten er vurderet at være 0.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.536.127	3.227.229
Eksterne omkostninger		-252.186	-216.285
Bruttoresultat		3.283.941	3.010.944
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-46.992	-78.439
Resultat af ordinær primær drift		3.236.949	2.932.505
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.680.802	5.314.939
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-2.192.591	-2.343.723
Andre finansielle indtægter		241.264	319.636
Øvrige finansielle omkostninger		-2.112.352	-2.032.848
Ordinært resultat før skat		7.854.072	4.190.509
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		7.854.072	4.190.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.854.072	4.190.509
I alt		7.854.072	4.190.509

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		49.548.310	40.867.508
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	46.992
Materielle anlægsaktiver i alt	1	49.548.310	40.914.500
Anlægsaktiver i alt		49.548.310	40.914.500
Andre tilgodehavender		13.355	11.547
Tilgodehavender i alt		13.355	11.547
Likvide beholdninger		2.478.941	2.226.349
Omsætningsaktiver i alt		2.492.296	2.237.896
Aktiver i alt		52.040.606	43.152.396

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	18.063.735	17.031.735
Overført resultat		-2.799.378	-10.653.450
Egenkapital i alt		15.264.357	6.378.285
Gæld til realkreditinstitutter		31.489.227	31.097.591
Gæld til banker		1.400.000	1.850.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	32.889.227	32.947.591
Gæld til realkreditinstitutter		1.559.195	1.390.191
Gæld til banker		472.953	666.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.500	36.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		933.717	900.529
Periodeafgrænsningsposter		884.657	832.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.887.022	3.826.520
Gældsforpligtelser i alt		36.776.249	36.774.111
Passiver i alt		52.040.606	43.152.396

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	17.031.735	-	6.378.285
Årets resultat	0	7.854.072	7.854.072
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	1.032.000	0	1.032.000
Egenkapital, ultimo	18.063.735	-2.799.378	15.264.357

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	-18.696.832	-167.238
Årets værdiregulering, værdirelateret	6.114.132	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.566.670	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.016.030	-167.238
Af- og nedskrivning primo	0	-757.311
Årets afskrivning	0	-46.992
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-804.303
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.548.310	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. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

2. Registreret kapital mv.

	kr.
Stamkapital	30.000.000
Ikke indbetalt andel af stamkapital primo	-12.968.265
Indbetalt i året	1.032.000
Indbetalt stamkapital	18.063.735

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	33.048.422	1.559.195	31.487.227	24.258.295
Bankgæld	1.872.953	472.953	1.400.000	0
	34.921.375	2.032.148	32.889.227	24.258.295

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. 57.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 33.048, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 49.548.

Overfor realkreditinstitut er givet sikkerhed i indestående på bankkonto t.kr. 1.221 ligesom indestående er bundet til tidspunktet for indfrielse af gælden.

Endvidere er der givet sikkerhed i ej opkrævet stamkapital, i alt t.kr. 11.936 over pengeinstitut. Gælden til pengeinstitut udgør t.kr. 1.873.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom.