

K/S FULWOOD

Marskvej 27
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

12/08/2020

Jørn Frydenlund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S FULWOOD

Marskvej 27

4700 Næstved

e-mailadresse: jf@nova.dk

CVR-nr: 28293801

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hermudsvej 5A, st. th.

8230 Åbyhøj

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17/03/2020

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 2019 - 31. december 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende kan være usikkert, om huslejebetaling fortsat vil ske under hensyntagen til effekten af corona virus på hotelbranchen, men at det er ledelsens vurdering, at dette vil ske, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregskabets note 5. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af ejendom, under hensyntagen til effekten af corona virus for hotelbranchen og forventet genudlejning af ejendom i 2025. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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, 17/03/2020

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra ledelsens forventning om fortsat udlejning af selskabets ejendom til fast huslejeindtægt frem til 2025 og forventning om udlejning af ejendommen i en 12 årig periode med fast husleje GBP 307.500 efter en kortvarig tomgangsperiode. Værdiansættelsen er derfor behæftet med en vis grad af usikkerhed afhængig af fortsat udlejning under nuværende lejeperiode med hensyntagen til eventuelle effekter af Corona virus for samfundet og lejer, ligesom der kan være usikkerhed om tidspunktet for genudlejning af ejendom og husleje herfor efter udløbet af huslejeaftale i 2025.

Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet udlejer hotelejemdom i England til international hotelkæde. I forbindelse med udbrud af Corona virus, kan der allerede nu konstateres væsentlig nedgang i aktiviteterne for hoteludlejning og tilsvarende brancher mange steder i verden. Der er for nærværende ikke kendskab til finansielle problemer hos lejer, ligesom husleje er betalt frem til tidspunktet for aflæggelse af årsrapport. Ovenstående kan dog give anledning til væsentlig usikkerhed om fortsat drift, hvis lejer skulle få finansielle problemer. Det er dog stadig ledelsens forventning, at betaling af husleje vil fortsætte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på t.kr. -578. I resultat indgår indtægt ved regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med t.kr. -2.516. I beløbet er indeholdt kursregulering af såvel ejendom som prioritetsgæld i engelske pund. Reguleringen indeværende år er påvirket af fald i ejendommens vurdering under hensyntagen til, at selskabets lejekontrakt udløber i 2025.

Selskabets ledelse kan i øvrigt oplyse, at driften i 2019 har forløbet tilfredsstillende som forventet, og det forventes stadig, 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som det i øvrigt er redegjort for ovenfor, kan udbruddet af corona virus have betydning for selskabets aktiviteter.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet øvrige begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 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.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.948.155	2.946.344
Eksterne omkostninger		-223.637	-242.305
Bruttoresultat		2.724.518	2.704.039
Resultat af ordinær primær drift		2.724.518	2.704.039
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-701.370	-8.856.470
Andre finansielle indtægter		597.229	470.616
Øvrige finansielle omkostninger		-3.198.064	-1.608.917
Ordinært resultat før skat		-577.687	-7.290.732
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-577.687	-7.290.732
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-577.687	-7.290.732
I alt		-577.687	-7.290.732
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	1		

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		31.559.040	32.260.410
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	31.559.040	32.260.410
Anlægsaktiver i alt		31.559.040	32.260.410
Andre tilgodehavender		14.477	14.192
Tilgodehavender i alt		14.477	14.192
Likvide beholdninger		2.523.925	2.325.179
Omsætningsaktiver i alt		2.538.402	2.339.371
Aktiver i alt		34.097.442	34.599.781

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	20.272.935	19.869.735
Overført resultat		-11.426.890	-10.849.203
Egenkapital i alt		8.846.045	9.020.532
Gæld til realkreditinstitutter		21.030.461	21.449.852
Gæld til banker		760.000	920.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.790.461	22.369.852
Gæld til realkreditinstitutter		1.701.680	1.519.526
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		795.812	769.689
Periodeafgrænsningsposter		766.944	723.682
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.460.936	3.209.397
Gældsforpligtelser i alt		25.251.397	25.579.249
Passiver i alt		34.097.442	34.599.781

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	19.869.735	-10.849.203	9.020.532
Årets resultat	0	-577.687	-577.687
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	403.200	0	403.200
Egenkapital, ultimo	20.272.935	-11.426.890	8.846.045

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2019	2018
	kr.	kr.
Værdiregulering af ejendom, afkastrelateret	-2.629.920	-8.271.900

Under hensyntagen til stigning i afkastkrav i forbindelse med, at tidspunktet for udløb af lejekontrakt nærmer sig i 2025 og en forventet reduktion af husleje efter 2025, er der sket et fald i kapitalværdien, hvilket har bevirket et fald i værdien af ejendommen med kr. 2.629.920 i 2019 og 8.271.900 i 2018. Beløbet indgår i regnskabsposten "Værdireguleringer".

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-	Andre Anlæg
	ejendomme	mv.
	kr.	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	-27.303.930	-167.238
Årets værdiregulering, værdirelateret	-2.629.920	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.928.550	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	-28.005.300	-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	31.559.040	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 ledelsens vurdering af ejendommens værdi med udgangspunkt 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 allerede fastlåst husleje GBP 349.947 og efterfølgende udlejning af ejendommen i en 12 årig periode med en forventet husleje på GBP 307.500 efter en kortvarig tomgangsperiode.

3. Registreret kapital mv.

	kr.
Stamkapital	30.000.000
Ikke indbetalt andel af stamkapital primo	-10.130.265
Indbetalt i året	403.200
Indbetalt stamkapital	20.272.935

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	22.732.141	1.701.680	21.030.461	13.146.045
Bankgæld	920.00	160.000	760.000	120.000
	23.652.141	1.861.680	21.790.461	13.266.045

5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra ledelsens forventning om fortsat udlejning af selskabets ejendom til fast huslejeindtægt frem til 2025 og forventning om udlejning af ejendommen i en 12 årig periode med fast husleje GBP 307.500 efter en kortvarig tomgangsperiode. Værdiansættelsen er derfor behæftet med en vis grad af usikkerhed afhængig af fortsat udlejning under nuværende lejeperiode med hensyntagen til eventuelle effekter af Corona virus for samfundet og lejer, ligesom der kan være usikkerhed om tidspunktet for genudlejning af ejendom og husleje herfor efter udløbet af huslejeaftale i 2025.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet udlejer hotelejeendom i England til international hotelkæde. I forbindelse med udbrud af Corona virus, kan der allerede nu konstateres væsentlig nedgang i aktiviteterne for hoteludlejning og tilsvarende brancher mange steder i verden. Der er for nærværende ikke kendskab til finansielle problemer hos lejer, ligesom husleje er betalt frem til tidspunktet for aflæggelse af årsrapport. Ovenstående kan dog give anledning til væsentlig usikkerhed om fortsat drift, hvis lejer skulle få finansielle problemer. Det er dog stadig ledelsens forventning, at betaling af husleje vil fortsætte.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er indgået aftaler om administration, som kan opsiges med henholdsvis 3 og 6 måneders varsel, eller i alt t.kr. 55.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.732, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 31.559.

Overfor realkreditinstitut er givet sikkerhed i indestående på bankkonto t.kr. 1.435 ligesom indestående er bundet til tidspunktet for indfrielse af gælden.

Endvidere er der givet sikkerhed i ej opkrævet stamkapital, i alt t.kr. 9.727 over pengeinstitut. Gælden til pengeinstitut udgør t.kr. 920.

Der er tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0