

K/S Wickersley

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28294727

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Wickersley.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2016

I bestyrelsen:

Søren Stie Kaalund (formand)

Jimmi Madsen

Arne Palle Bruun

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Wickersley

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 6. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Wickersley
c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28294727
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Wickersley Komplementar ApS

Bestyrelse Søren Stie Kaalund (formand)
Jimmi Madsen
Arne Palle Bruun

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Moorhead Way, Bramley, Rotherham, South Yorkshire S66 1YY, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 991.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.326.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 334.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 9.492. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 14.100.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering

Ledelsen og administrator indgik i 2014 en aftale med 1. prioritetslångiver, West Bromwich, der indebærer, at selskabet fritages for loan to value-klausulen i 3 år fra 13. juni 2014.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Wickersley for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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 kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Inventar

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	2	3.627.495	3.354.928
Driftsomkostninger	3	-87.564	-81.055
Nettoleje		3.539.931	3.273.873
Administrationsomkostninger	4	-290.296	-310.303
Afskrivninger	9	-46.694	-82.380
Resultat før finansielle poster m.v.		3.202.941	2.881.190
Finansielle indtægter	5	157.556	217.630
Finansielle omkostninger	6	-2.369.167	-2.598.967
Resultat før dagsværdiregulering		991.330	499.853
Værdireguleringer	7	-1.325.622	-917.472
ÅRETS RESULTAT		-334.292	-417.619
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-334.292	-417.619
		-334.292	-417.619

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	51.592.420	50.432.021
Inventar	9	0	43.941
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>51.592.420</u>	<u>50.475.962</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>51.592.420</u>	<u>50.475.962</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	792.274	22.391
Tilgodehavender i alt		<u>792.274</u>	<u>22.391</u>
Likvide beholdninger	15	<u>1.449.253</u>	<u>1.696.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.241.527</u>	<u>1.718.891</u>
AKTIVER I ALT		<u>53.833.947</u>	<u>52.194.853</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	11	17.900.240	17.120.240
Overført resultat	11	-8.408.471	-8.074.179
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.491.769</u>	<u>9.046.061</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	12	40.474.732	39.494.389
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>40.474.732</u>	<u>39.494.389</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	12	1.305.203	1.168.611
Anden gæld	13	1.641.125	1.619.047
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		921.118	866.745
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.867.446</u>	<u>3.654.403</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.342.178</u>	<u>43.148.792</u>
PASSIVER I ALT		<u>53.833.947</u>	<u>52.194.853</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Likvide beholdninger	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets finansiering

Ledelsen og administrator indgik i 2014 en aftale med 1. prioritetslångiver, West Bromwich, der indebærer, at selskabet fritages for loan to value-klausulen i 3 år fra 13. juni 2014.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	3.627.495	3.354.928
Lejeindtægter i alt	3.627.495	3.354.928
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Accor UK Economy Hotels Ltd. Accor (UK) Ltd. garanterer for lejen. Lejen udgør p.t. GBP 364.370 p.a. Lejemålet løber indtil 2025.</p>		
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	73.235	66.050
Ejendomsinspektion og vurdering	10.222	11.259
VAT honorar, UK	4.107	3.746
Driftsomkostninger i alt	87.564	81.055
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	173.353	184.125
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.573	13.343
Rådgiverhonorar, UK	22.625	25.966
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	42.000	15.264
Omkostninger, West Bromwich	0	36.092
Diverse omkostninger	3.526	1.764
Administrationsomkostninger i alt	290.296	310.303

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.623	381
Renter, investorer	353	0
Kursgevinst, valuta	155.580	217.249
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	157.556	217.630
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.356.218	2.195.137
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich, Default LTV	0	391.533
Renter, komplementarselskab	12.949	12.264
Renter, investorer	0	33
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.369.167	2.598.967
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.885.074	815.001
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	3.045.473	3.156.308
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	180.700	-2.086.650
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-2.669.474	-2.804.881
Valutakursregulering inventar	2.753	2.750
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.325.622	-917.472
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	62.616.003	62.616.003
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	62.616.003	62.616.003
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.597.027	5.597.027
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.183.982	-16.155.291
Årets regulering, afkastrelateret	-1.885.074	815.001
Årets regulering, valutakursrelateret	3.045.473	3.156.308
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-11.023.583	-12.183.982
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	51.592.420	50.432.021
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.102.149	5.300.265
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi	6,75%	6,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Inventar		
Anskaffelsessum, primo	1.031.633	1.031.633
Anskaffelsessum, ultimo	<u>1.031.633</u>	<u>1.031.633</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>92.360</u>	<u>92.360</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-187.441	-190.191
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>2.753</u>	<u>2.750</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-184.688</u>	<u>-187.441</u>
Af-og nedskrivninger, primo	-800.251	-717.871
Årets afskrivninger	<u>-46.694</u>	<u>-82.380</u>
Samlede afskrivninger	<u>-846.945</u>	<u>-800.251</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>43.941</u>
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavender, moms DK	21.669	22.391
Tilgodehavender, investorindskud	7.303	0
West Bromwich, cash sweep	<u>763.302</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>792.274</u>	<u>22.391</u>
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 320.000	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 171.202, primo	17.120.240	16.775.237
Ændring i året	<u>780.000</u>	<u>345.003</u>
100 kommanditanparter á kr. 179.002, ultimo	<u>17.900.240</u>	<u>17.120.240</u>
Resthæftelse i alt	<u>14.099.760</u>	<u>14.879.760</u>
Pr. anpart	<u>140.998</u>	<u>148.798</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-8.074.179	-7.656.560
Overført af årets resultat	<u>-334.292</u>	<u>-417.619</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-8.408.471</u>	<u>-8.074.179</u>
Egenkapital i alt	<u>9.491.769</u>	<u>9.046.061</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	43.461.945	44.833.784
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.891.057	4.013.875
Værdiregulering, primo	-4.170.784	-9.062.315
Årets værdiregulering, renterelateret	-180.700	2.086.650
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.669.474	2.804.881
Værdiregulering, ultimo	-1.682.010	-4.170.784
Dagsværdi, ultimo	41.779.935	40.663.000
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	4.131.759	4.273.568
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.414.824	34.110.310
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.059.908	5.384.079
Langfristet del i alt	40.474.732	39.494.389
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.305.203	1.168.611
13 Anden gæld		
Mellemregning med Wickersley Komplementar ApS	185.604	175.781
Skyldige renter	989.051	948.526
Skyldig moms, UK	349.144	327.178
Skyldige omkostninger	117.326	167.562
Anden gæld i alt	1.641.125	1.619.047
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 51.592 samt lejeindtægter er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		
15 Likvide beholdninger		
Af de likvide beholdninger henstår t.dkk 884 på konti deponeret til fordel for långiver.		