

K/S Warstock

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29 76 93 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Warstock.

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 9. februar 2016

I bestyrelsen:

Bo Kinch Andersen (formand)

Thomas Neergaard Jacobsen

Jeppe Hartmann Berggreen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Warstock

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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

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 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.

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.

København, den 9. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Warstock c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 76 93 89
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Warstock Komplementar ApS
Bestyrelse	Bo Kinch Andersen (formand) Thomas Neergaard Jacobsen Jeppe Hartmann Berggreen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1034-1036 Yardley Wood Road, Warstock, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -140.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 335.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 195.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 3.179. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.831.

Selskabets finansiering

Jyske Bank har meddelt, at de ønsker ændringer i vilkår for deres engagement med selskabet. Selskabet er af den opfattelse, at der foreligger langt tilsagn fra banken, og at lånedokumenterne og udviklingen i selskabet ikke giver banken mulighed for at ændre på vilkårene.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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 Warstock 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.

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 bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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 nominel 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.682.519	1.519.322
Driftsomkostninger	3	-51.668	-35.496
Nettoleje		1.630.851	1.483.826
Administrationsomkostninger	4	-200.223	-183.353
Resultat før finansielle poster m.v.		1.430.628	1.300.473
Finansielle indtægter	5	43.679	70.519
Finansielle omkostninger	6	-1.614.343	-1.549.324
Resultat før dagsværdiregulering		-140.036	-178.332
Værdireguleringer	7	335.290	-1.653.016
ÅRETS RESULTAT		195.254	-1.831.348
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		195.254	-1.831.348
		195.254	-1.831.348

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>28.634.282</u>	<u>26.953.569</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.634.282</u>	<u>26.953.569</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.634.282</u>	<u>26.953.569</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>70.798</u>	<u>60.679</u>
Tilgodehavender i alt		<u>70.798</u>	<u>60.679</u>
Likvide beholdninger		<u>166.093</u>	<u>148.517</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>236.891</u>	<u>209.196</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.871.173</u>	<u>27.162.765</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 19.800.000.			
Kontant indbetalt andel af Indskudskapitalen	10	11.947.992	10.797.996
Overført resultat	10	-8.768.782	-8.814.537
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.179.210</u>	<u>1.983.459</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	20.773.494	19.843.609
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	1.894.000	2.320.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.667.494</u>	<u>22.163.609</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Leeds Building Society	11	357.496	320.941
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	426.000	426.000
Kreditinstitut, Jyske Bank		1.577.326	1.663.478
Anden gæld	13	279.489	243.796
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		384.158	361.482
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.024.469</u>	<u>3.015.697</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>25.691.963</u>	<u>25.179.306</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.871.173</u>	<u>27.162.765</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

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 lejekontrakter. 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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.662.106	1.511.272
Forsikring	20.413	8.050
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.682.519	1.519.322
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Stores Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 164.779 og reguleres fast hvert 5 år med 2,25% p.a. næste gang december 2016. Lejemålet løber indtil 2031.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	20.413	8.050
Ejendomsadministrationshonorar	31.255	27.446
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	51.668	35.496
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	127.470	104.849
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, UK	20.413	17.406
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	7.711	12.211
Diverse omkostninger	11.410	15.138
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	200.223	183.353
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	130	105
Renter, Investorer	7.816	4.761
Kursgevinst, valuta	35.733	65.653
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	43.679	70.519
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Leeds Building Society	1.272.067	1.180.110
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	208.392	235.162
Renter, kreditinstitut, Jyske Bank	123.668	124.446
Renter, komplementarselskab	10.216	9.606
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.614.343	1.549.324
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-9.553	-986.648
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.690.266	1.686.900
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	-43.721	-1.020.924
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.301.702	-1.332.344
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	335.290	-1.653.016
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.255.019	34.255.019
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	34.255.019	34.255.019
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.086.150	3.086.150
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.301.450	-8.001.702
Årets regulering, afkastrelateret	-9.553	-986.648
Årets regulering, valutakursrelateret	1.690.266	1.686.900
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.620.737	-7.301.450
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	28.634.282	26.953.569
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.831.741	2.832.745
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	5,50%
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, Tax UK	4.686	4.410
Tilgodehavende moms, DK	13.434	13.106
Tilgodehavende investorindskud	52.678	43.163
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	70.798	60.679
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, ultimo	16.000.000	16.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 108, primo	10.797.996	9.648.000
Ændring i året	1.149.996	1.149.996
100.000 kommanditanparter á kr. 119, ultimo	11.947.992	10.797.996
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.052.008	5.202.004
Resthæftelse, egne anparter	526.761	676.261
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.525.247	4.525.743
Pr. anpart	41	52
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.800.000	0
100.000 kommanditanparter á kr. 38, ultimo	3.800.000	0
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.800.000	0
Resthæftelse, egne anparter	494.000	0
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.306.000	0
Pr. anpart	38	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Leeds Building Society ("1. prioritetslångiver") og Jyske Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 160, primo	16.000.000	16.000.000
Ændring i året	3.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 198, ultimo	19.800.000	16.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 108, primo	10.797.996	9.648.000
Ændring i året	1.149.996	1.149.996
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 119, ultimo	11.947.992	10.797.996
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.852.008	5.202.004
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.020.761	676.261
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.831.247	4.525.743
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	79	52
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-8.814.537	-6.818.240
Overført af årets resultat	195.254	-1.831.348
Hensat til tab på investorindskud	-149.499	-164.949
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.768.782	-8.814.537
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	3.179.210	1.983.459
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet har tilbagetaget 13.000 anparter, hvilket svarer til 13%.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Leeds Building Society		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	22.565.689	22.944.672
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	2.031.476	2.065.594
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-2.780.122	-5.133.390
Årets værdiregulering, renterelateret	43.721	1.020.924
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.301.702	1.332.344
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.434.699	-2.780.122
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	21.130.990	20.164.550
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.089.715	2.119.238
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.202.997	17.737.682
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.570.497	2.105.927
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	20.773.494	19.843.609
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	357.496	320.941
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	190.000	616.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.704.000	1.704.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.894.000	2.320.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	426.000	426.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Warstock Komplementar ApS	146.429	137.697
Skyldig moms, UK	81.260	76.499
Skyldige omkostninger	51.800	29.600
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	279.489	243.796
	<hr/>	<hr/>

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 28.634 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapitalen 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.