

K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Kiggurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 84 53 28

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/5 2016



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 23. marts 2016



Kåre Bjørnstrup Alfsen
Formand



Claus Larsson



Michael Steensgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 84 53 28
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Kåre Bjørnstrup Alfsen (formand)
Claus Larsson
Michael Steensgaard Nielsen

Komplementar

Woodland Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 50 93

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Woodland.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Woodland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Woodland 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

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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelseberetningen

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 23. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Woodlands Nursing Home, 189 Woodland Road, Hellesdon, Norwich, NR6 5RG, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2006 med overtagelse den 23.03.2007.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Woodland. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.758.088.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 1.350.608.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. 5.708.162. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 11.661.333.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 13.12.2036.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 3.931.099 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 291.000 og en afkastfaktor på 7,00 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.847.742 samt et prioritetslån på DKK 6.386.178.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,16 % p.a. med udløb i 2027. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2027. Anden finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2023.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Lejeindtægter		2.924.787	2.596.400
Driftsomkostninger		(298.884)	(273.564)
Driftresultat før finansielle poster		2.625.903	2.322.836
Finansielle indtægter	2	59.876	34.900
Finansielle omkostninger	3	(4.007.585)	(3.904.538)
Resultat før værdireguleringer		(1.321.806)	(1.546.802)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	3.079.894	7.048.974
Årets resultat		1.758.088	5.502.172

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	39.750.885	36.670.991
Materielle anlægsaktiver		39.750.885	36.670.991
Anlægsaktiver i alt		39.750.885	36.670.991
Tilgodehavende investorindskud		47.730	30.000
Periodeafgrænsningsposter		33.863	33.190
Tilgodehavender		81.593	63.190
Likvide beholdninger		1.703.995	820.409
Omsætningsaktiver i alt		1.785.588	883.599
Aktiver i alt		41.536.473	37.554.590

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		27.250.000	25.250.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(11.661.333)	(10.861.333)
Overført over-/underskud		(9.880.505)	(11.638.593)
Egenkapital	6	<u>5.708.162</u>	<u>2.750.074</u>
Prioritetsgæld	7	34.396.974	33.504.167
Langfristede gældsforpligtelser		<u>34.396.974</u>	<u>33.504.167</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	785.287	681.195
Anden gæld		646.050	619.155
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.431.337</u>	<u>1.300.350</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.828.311</u>	<u>34.804.516</u>
Passiver i alt		<u>41.536.473</u>	<u>37.554.590</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>6,50%</u>	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	4.233.491	3.931.099	3.669.026
Værdi af ejendom i DKK	42.808.641	39.750.885	37.100.829
Egenkapital i DKK	<u>8.765.918</u>	<u>5.708.162</u>	<u>3.058.106</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter	3.031	261
Realiseret valutakursgevinst	56.845	34.639
	<u>59.876</u>	<u>34.900</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(2.277.666)	(2.217.961)
Realiseret valutakurstab	(633)	(5.222)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.729.286)	(1.681.355)
	<u>(4.007.585)</u>	<u>(3.904.538)</u>

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	2.300.464	1.977.679
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	779.430	5.071.295
	<u>3.079.894</u>	<u>7.048.974</u>
5 Investeringsejendom		2015
		kr.
Kostpris 01.01.2015		<u>45.547.606</u>
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31.12.2015		<u>45.547.606</u>
Værdiregulering 01.01.2015		(8.876.615)
Valutakursregulering		2.300.464
Dagsværdiregulering		779.430
Værdiregulering 31.12.2015		<u>(5.796.721)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		<u>39.750.885</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		<u>36.670.991</u>

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført over- /underskud</u> kr.	<u>I alt</u> kr
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	25.250.000	(10.861.333)	(11.638.593)	2.750.074
Kapitalforhøjelse	2.000.000	(2.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	1.758.088	1.758.088
Årets indskud	0	1.200.000	0	1.200.000
Egenkapital 31.12.2015	27.250.000	(11.661.333)	(9.880.505)	5.708.162

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 272,5.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>117</u>	<u>109</u>

Stamkapital

Bevægelser i
stamkapitalen

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Stamkapital primo	25.250.000	24.000.000	22.000.000	22.000.000	22.000.000
Kapitalforhøjelse	2.000.000	1.250.000	2.000.000	0	0
Stamkapital ultimo	27.250.000	25.250.000	24.000.000	22.000.000	22.000.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	11.500	0	1.011,19	116.287
Forfald 0-1 år	0	669.000	100,00	669.000
Forfald 1-5 år	110.248	0	1.011,19	1.114.817
Forfald 1-5 år	0	3.165.178	100,00	3.165.178
Forfald efter 5 år	2.725.994	0	1.011,19	27.564.979
Forfald efter 5 år	0	2.552.000	100,00	2.552.000
Langfristet gæld 31.12.2015	2.847.742	6.386.178		35.182.261
Langfristet gæld 31.12.2014	2.853.482	7.034.482		34.185.361

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	935.083	299.131
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>39.750.885</u>	<u>36.670.991</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen