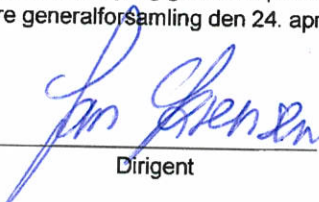


K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Parallelvej 14
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 29 84 53 28

Årsrapport 2016

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. april 2017

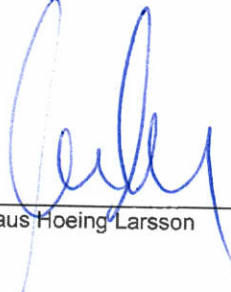

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Lyngby, den 24. april 2017


Kåre Bjørnstrup Alfsen
Formand


Claus Hoeing Larsson


Michael Steensgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Parallevej 14
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 29 84 53 28
Hjemstedskommune Lyngby-Taarbæk

Bestyrelse

Kåre Bjørnstrup Alfson (formand)
Claus Hoeing 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

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Woodland.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Woodland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Woodland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den nuværende finansiering kan bibeholdes, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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 fejl-information 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 bl.a. 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.

Kolding, den 24. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33.96 35 56



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor



Morten Aamand Lund

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

2016 blev ikke driftsmæssig som forventet for K/S Woodland. Årets resultat udviser et underskud på kr. -20.458.633.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -21.549.108.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2016 udgør kr. -8.650.471. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 6.061.333.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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 korrigeret for forventede handelsomkostninger. 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 tilbagediskonteres normalindtjeningen med 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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		2.657.663	2.924.787
Driftsomkostninger		(280.148)	(298.884)
Driftresultat før finansielle poster		2.377.515	2.625.903
Finansielle indtægter	3	4.858.008	59.876
Finansielle omkostninger	4	(2.042.456)	(4.007.585)
Resultat før værdireguleringer		5.193.067	(1.321.806)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(25.651.700)	3.079.894
Årets resultat		(20.458.633)	1.758.088

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2016
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	14.099.185	39.750.885
Materielle anlægsaktiver		<u>14.099.185</u>	<u>39.750.885</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.099.185</u>	<u>39.750.885</u>
Tilgodehavende investorindskud		1.212.000	47.730
Periodeafgrænsningsposter		0	33.863
Tilgodehavender		<u>1.212.000</u>	<u>81.593</u>
Likvide beholdninger		<u>1.352.815</u>	<u>1.703.995</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.564.815</u>	<u>1.785.588</u>
Aktiver i alt		<u>16.664.000</u>	<u>41.536.473</u>

Balance pr. 31.12.2016
Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		27.750.000	27.250.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(6.061.333)	(11.661.333)
Overført over-/underskud		(30.339.138)	(9.880.505)
Egenkapital	7	(8.650.471)	5.708.162
Prioritetsgæld	8	0	34.396.974
Langfristede gældsforpligtelser		0	34.396.974
Kortfristet del af langfristet gæld	8	24.676.778	785.287
Anden gæld		637.693	646.050
Kortfristede gældsforpligtelser		25.314.471	1.431.337
Gældsforpligtelser		25.314.471	35.828.311
Passiver i alt		16.664.000	41.536.473
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	10		
Medarbejderforhold	11		
Eventualforpligtigelser	12		

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. Afkastfaktoren er vurderet på baggrund af rapport fra uafhængig valuar omfattende gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende investeringsejendom.

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.

Finansieringsforhold

Selskabet har i 2011 indgået en 5-årig fredningsaftale med 1. prioritetslångiver vedrørende brud på LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen udløb pr. 17. oktober 2016. Som følge af at selskabets lejer har udnyttet en mulighed i lejeaftalen for at få reduceret huslejen væsentligt, har 1. prioritetslångiver vurderet, at selskabets ejendom igen er overbelånt. 1. prioritetslångiver har derfor formelt opsagt lånet.

Der pågår konkrete forhandlinger med långiver omkring vilkårene for den fortsatte finansiering. Baseret på de nuværende forhandlinger samt ledelsen og administrators erfaringer fra tidligere forhandlingsforløb, er det ledelsens vurdering, at der kan indgås en aftale med långiver, der vil sikre, at finansieringen kan bibeholdes resten af lånets løbetid mod deponering af likvider hos långiver. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter	631	3.031
Gældseftergivelse	754.785	0
Realiseret valutakursgevinst	0	56.845
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	4.102.592	0
	<u>4.858.008</u>	<u>59.876</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.872.583)	(2.277.666)
Realiseret valutakurstab	(169.873)	(633)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(1.729.286)
	<u>(2.042.456)</u>	<u>(4.007.585)</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(5.616.362)	2.300.464
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(20.035.338)	779.430
	<u>(25.651.700)</u>	<u>3.079.894</u>

	2016
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2016	45.547.606
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2016	<u>45.547.606</u>
Værdiregulering 01.01.2016	(5.796.721)
Valutakursregulering	(5.616.362)
Dagsværdiregulering	(20.035.338)
Værdiregulering 31.12.2016	<u>(31.448.421)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	<u>14.099.185</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettlejeindtægter i GBP	130.000		
Afkastkrav, engelske principper	7,50%		
Forventede handelsomkostninger	6,75%		
Følsomhedsberegning			
Afkastkrav, engelske principper	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>	<u>8,00%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.739.712	1.623.731	1.522.248
Værdi af ejendom i DKK	15.106.270	14.099.185	13.217.986
Egenkapital i DKK	<u>(7.643.386)</u>	<u>(8.650.471)</u>	<u>(9.531.670)</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr</u>
7 Egenkapital				
Egenkapital, primo	27.250.000	(11.661.333)	(9.880.505)	5.708.162
Kapitalforhøjelse	500.000	(500.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(20.458.633)	(20.458.633)
Årets indskud	0	6.100.000	0	6.100.000
Egenkapital, ultimo	<u>27.750.000</u>	<u>(6.061.333)</u>	<u>(30.339.138)</u>	<u>(8.650.471)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 278.

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>61</u>	<u>117</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	<u>2.841.899</u>	<u>0</u>	<u>868,32</u>	<u>24.676.778</u>
Langfristet gæld 31.12.2016	<u>2.841.899</u>	<u>0</u>		<u>24.676.778</u>
Langfristet gæld 31.12.2015	<u>2.847.742</u>	<u>6.386.178</u>		<u>35.182.261</u>

Noter

9 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.

	2016 kr.	2015 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	0	935.083
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	14.099.185	39.750.885

10 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2015
Optræknings i 2016
- Indbetalt i 2016

kr.
0
1.891.000
1.534.000

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2016

357.000

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

11 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2016.

12 Eventualforpligtigelser

Ingen