

K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 84 53 28

Årsrapport 2017

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. marts 2018



Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 8. marts 2018



Kåre Bjørnstrup Alfsen
Formand



Claus Hoeing Larsson



Michael Steensgaard Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2017	12
Balance pr. 31.12.2017	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Woodland
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 84 53 28
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Kåre Bjørnstrup Alfsen (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 2017 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 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 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 8. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
Statsautoriseret revisor
mne5308



Morten Aamand Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

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

2017 blev driftsmæssig som forventet for K/S Woodland. Årets resultat udviser et underskud på kr. -760.116.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 550.326.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2017 udgør kr. -9.165.587. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 8.816.333.

Der henvises til note 1 omkring selskabets finansieringsforhold.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		795.769	2.657.663
Driftsomkostninger		(545.017)	(280.148)
Driftresultat før finansielle poster		250.752	2.377.515
Finansielle indtægter	2	866.317	4.858.008
Finansielle omkostninger	3	(1.561.199)	(2.042.456)
Resultat før værdireguleringer		(444.130)	5.193.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(315.986)	(25.651.700)
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	4	0	0
Årets resultat		(760.116)	(20.458.633)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2017
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom			
Materielle anlægsaktiver	5	13.783.199	14.099.185
		<u>13.783.199</u>	<u>14.099.185</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.783.199</u>	<u>14.099.185</u>
Tilgodehavende investorindskud			
Tilgodehavender		1.001.900	1.212.000
		<u>1.001.900</u>	<u>1.212.000</u>
Likvide beholdninger		<u>267.708</u>	<u>1.352.815</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.269.608</u>	<u>2.564.815</u>
Aktiver i alt		<u>15.052.807</u>	<u>16.664.000</u>

Balance pr. 31.12.2017
Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital			
Ikke indbetalt del af stamkapital		30.750.000	27.750.000
Overført over-/underskud		(8.816.333)	(6.061.333)
Egenkapital	6	<u>(31.099.254)</u>	<u>(30.339.138)</u>
		(9.165.587)	(8.650.471)
Prioritetsgæld	7	23.372.113	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>23.372.113</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	238.109	24.676.778
Anden gæld		608.172	637.693
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>846.281</u>	<u>25.314.471</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.218.394</u>	<u>25.314.471</u>
Passiver i alt		<u>15.052.807</u>	<u>16.664.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

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 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.

Finansieringsforhold

Selskabet har i 2017 indgået aftale med 1. prioritetslångiver omkring restrukturering af selskabets 1. prioritetslån. Der er således indgået aftale om, at lånet igen følger den oprindelige ydelsestabel, idet kommanditselskabet har forpligtet sig til løbende at overføre tilstrækkelig likviditet til 1. prioritetslångiver til at sikre overholdelse af låneaftalen. Den nødvendige likviditet hertil forventes indbetalt af kommanditisterne.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	5	755.416
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	866.312	4.102.592
	<u>866.317</u>	<u>4.858.008</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.544.076)	(1.872.583)
Realiseret valutakurstab	(17.123)	(169.873)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	0
	<u>(1.561.199)</u>	<u>(2.042.456)</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(474.130)	(5.616.362)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	158.144	(20.035.338)
	<u>(315.986)</u>	<u>(25.651.700)</u>

	2017
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2017	
Tilgang	45.547.606
Afgang	0
Kostpris 31.12.2017	<u>0</u>
	<u>45.547.606</u>
Værdiregulering 01.01.2017	
Valutakursregulering	(31.448.421)
Dagsværdiregulering	(474.130)
Værdiregulering 31.12.2017	<u>158.144</u>
	<u>(31.764.407)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>13.783.199</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	131.509
Afkastkrav, engelske principper	7,50%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 13.12.2036.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>	<u>8,00%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.759.905	1.642.578	1.539.917
Værdi af ejendom i DKK	14.767.713	13.783.199	12.921.749
Egenkapital i DKK	<u>(8.181.073)</u>	<u>(9.165.587)</u>	<u>(10.027.037)</u>

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

Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	27.750.000	(6.061.333)	(30.339.138)	(8.650.471)
Kapitalforhøjelse	3.000.000	(3.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(760.116)	(760.116)
Årets indskud	0	245.000	0	245.000
Egenkapital, ultimo	<u>30.750.000</u>	<u>(8.816.333)</u>	<u>(31.099.254)</u>	<u>(9.165.587)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 308.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>88</u>	<u>61</u>

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	28.376	0	839,12	238.109
Forfald 1-5 år	131.167	0	839,12	1.100.649,00
Forfald efter 5 år	2.698.760	0	839,12	22.645.831,00
Langfristet gæld 31.12.2017	<u>2.858.303</u>	<u>0</u>		<u>23.984.589</u>
Langfristet gæld 31.12.2016	2.841.899	0		24.676.778

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2017 kr.	2016 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	13.783.199	14.099.185

9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2016	357.000
Opkrævninger i 2017	75.950
- Indbetalt i 2017	142.800
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2017	290.150

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

11 Eventualforpligtigelser

Ingen