

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

Årsrapport 2020

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. april 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2020	12
Balance pr. 31.12.2020	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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 8. april 2021

Kåre Bjørnstrup Alfsen
Formand

Claus Hoeing Larsson

Michael Steensgaard Nielsen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. april 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft 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

2020 blev driftsmæssig som forventet for K/S Woodland. Årets resultat udviser et overskud på kr. 354.911

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 824.924.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2020 udgør kr. -8.540.622. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 13.556.333.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 823,78 pr. 31.12.2020 (876,64 pr. 31.12.2019).

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 ejendommenes 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
Lejeindtægter		1.156.679	1.141.252
Driftsomkostninger		(177.073)	(181.667)
Driftresultat før finansielle poster		979.606	959.585
Finansielle indtægter	2	1.446.386	1.849
Finansielle omkostninger	3	(1.449.786)	(2.890.777)
Resultat før værdireguleringer		976.206	(1.929.343)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(621.295)	1.122.250
Årets resultat		354.911	(807.093)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		354.911	(807.093)
I alt		354.911	(807.093)

Balance pr. 31.12.2020
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	14.359.623	14.980.918
Materielle anlægsaktiver		14.359.623	14.980.918
Anlægsaktiver i alt		14.359.623	14.980.918
Tilgodehavende investorindskud		10.500	507.750
Periodeafgrænsningsposter		22.716	0
Tilgodehavender		33.216	507.750
Likvide beholdninger		268.269	294.103
Omsætningsaktiver i alt		301.485	801.853
Aktiver i alt		14.661.108	15.782.771

Balance pr. 31.12.2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		36.750.000	36.750.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(13.556.333)	(13.976.333)
Overført over-/underskud		(31.734.289)	(32.089.200)
Egenkapital	6	(8.540.622)	(9.315.533)
Prioritetsgæld	7	22.308.515	23.982.584
Langfristede gældsforpligtelser		22.308.515	23.982.584
Kortfristet del af langfristet gæld	7	277.383	278.815
Anden gæld		615.832	836.905
Kortfristede gældsforpligtelser		893.215	1.115.720
Gældsforpligtelser		23.201.730	25.098.304
Passiver i alt		14.661.108	15.782.771
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
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 ledelsens og administrators registreringer samt 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.

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af hverken Brexit, COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har værdiansat selskabets investeringsejendom ud fra en forventning om, at der igen vil ske en stabilisering af markedet for investeringsejendomme.

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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	0	54
Realiseret valutakursgevinst	167	1.795
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	1.446.219	0
	<u>1.446.386</u>	<u>1.849</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.449.786)	(1.507.600)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(1.383.177)
	<u>(1.449.786)</u>	<u>(2.890.777)</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(903.326)	828.481
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	282.031	293.769
	<u>(621.295)</u>	<u>1.122.250</u>

Noter

	2020
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2020	45.547.606
Kostpris 31.12.2020	45.547.606
Værdiregulering 01.01.2020	(30.566.688)
Valutakursregulering	(903.326)
Dagsværdiregulering	282.031
Værdiregulering 31.12.2020	(31.187.983)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	14.359.623

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	139.560
Afkastkrav, engelske principper	7,50%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. på en uopsigelige 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	1.867.648	1.743.138	1.634.192
Værdi af ejendom i DKK	15.385.311	14.359.624	13.462.147
Egenkapital i DKK	<u>(7.514.935)</u>	<u>(8.540.622)</u>	<u>(9.438.098)</u>

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

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	36.750.000	(13.976.333)	(32.089.200)	(9.315.533)
Årets resultat	0	0	354.911	354.911
Årets indskud	0	420.000	0	420.000
Egenkapital, ultimo	36.750.000	(13.556.333)	(31.734.289)	(8.540.622)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 368.

	2020 kr.	2019 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	136	140

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	33.672	0	823,78	277.383
Forfald 1-5 år	155.648	0	823,78	1.282.197
Forfald efter 5 år	2.552.419	0	823,78	21.026.318
Langfristet gæld 31.12.2020	2.741.739	0		22.585.898
Langfristet gæld 31.12.2019	2.767.544	0		24.261.399

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>14.359.623</u>	<u>14.980.918</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2020.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Sørensen

Som Dirigent
RID: 68916095
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2021 kl.: 13:03:48
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kåre Bjørnstrup Alfsen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-135787547841
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 17:03:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Hoeing Larsson

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-490091399748
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 16:24:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Steensgaard Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-520372044186
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 08:09:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Almtoft Lund

Som Revisor
RID: 97588130
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2021 kl.: 16:20:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d6670802Sxz242110719