

K/S Rose Lodge

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30 82 44 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. februar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 29. februar 2016

I bestyrelsen:

Søren Gotfred Damstrup (formand)

Michael M. Sorribes

Morten Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Rose Lodge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rose Lodge for regnskabsåret 1. januar - 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, at 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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 29. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Rose Lodge c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30 82 44 07
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Rose Lodge Komplementar ApS
Bestyrelse	Søren Gotfred Damstrup (formand) Michael M. Sorribes Morten Christiansen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Cobblers Hall Local Centre, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -417.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.106.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 689.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -2.837. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 15.801.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver 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 Rose Lodge 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 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.906.305	2.581.291
Driftsomkostninger	3	-85.755	-76.835
Nettoleje		2.820.550	2.504.456
Administrationsomkostninger	4	-267.650	-293.534
Resultat før finansielle poster m.v.		2.552.900	2.210.922
Finansielle indtægter	5	4.466	62.901
Finansielle omkostninger	6	-2.974.388	-2.860.923
Resultat før dagsværdiregulering		-417.022	-587.100
Værdireguleringer	7	1.105.708	-2.437.560
ÅRETS RESULTAT		688.686	-3.024.660
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		688.686	-3.024.660
		688.686	-3.024.660

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>45.575.231</u>	<u>42.058.972</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>45.575.231</u>	<u>42.058.972</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>45.575.231</u>	<u>42.058.972</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>451.876</u>	<u>356.843</u>
Tilgodehavender i alt		<u>451.876</u>	<u>356.843</u>
Likvide beholdninger		<u>552.423</u>	<u>772.995</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.004.299</u>	<u>1.129.838</u>
AKTIVER I ALT		<u>46.579.530</u>	<u>43.188.810</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. 33.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	17.198.507	16.118.507
Overført resultat	10	-20.035.752	-20.706.438
EGENKAPITAL I ALT		-2.837.245	-4.587.931
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	42.331.316	40.146.135
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	12	5.180.851	6.067.767
Langfristede gældsforpligtelser i alt		47.512.167	46.213.902
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	202.238	57.090
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	12	872.248	797.040
Anden gæld	13	830.122	708.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.904.608	1.562.839
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		49.416.775	47.776.741
PASSIVER I ALT		46.579.530	43.188.810
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Finansiering

I forbindelse med indgåelse af aftale med den nye lejer i 2011, er der indgået en ny fremadrettet aftale med West Bromwich omkring 1. prioritetslånet. Der er blandt andet givet fredning for LTV-klausulen i 5 år frem til oktober 2016. Det forventes at der efter oktober 2016 indgås ny aftale med West Bromwich, idet lejen på selskabets ejendom forventes at stige fra december 2016, hvilket sikrer selskabet et fremadrettet positivt cash flow fra ejendommen. Årsregnskabet aflægges som følge heraf som going concern.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	2.875.644	2.553.722
Forsikring	30.661	27.569
	2.906.305	2.581.291
Lejeindtægter i alt		

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 286.110 p.a. Lejeaftalen løber indtil 10. juni 2037.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	30.661	27.569
Ejendomsadministrationshonorar	55.094	49.266
	85.755	76.835
Driftsomkostninger i alt		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	161.844	133.506
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.068	16.011
Advokat, UK	35.648	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	7.711	10.685
Rådgiver honorar, UK	0	88.462
Diverse omkostninger	2.660	3.746
	267.650	293.534
Administrationsomkostninger i alt		
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	261	303
Renter, investorer	4.205	7.533
Kursgevinst, valuta	0	55.065
	4.466	62.901
Finansielle indtægter i alt		
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.529.061	2.350.137
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	430.292	500.255
Renter, komplementarselskab	11.119	10.531
Kurstab, valuta	3.916	0
	2.974.388	2.860.923
Finansielle omkostninger i alt		
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	825.978	-2.520.999
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	2.690.281	2.632.277
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	104.284	-26.054
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-2.514.835	-2.522.784
	1.105.708	-2.437.560
Værdireguleringer i alt		

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	55.562.660	55.562.660
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.540.872	5.540.872
Regulering til dagsværdi, primo	-13.503.688	-13.614.966
Årets regulering, afkastrelateret	825.978	-2.520.999
Årets regulering, kursrelateret	2.690.281	2.632.277
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.987.429	-13.503.688
Dagsværdi, ultimo	45.575.231	42.058.972
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.507.089	4.420.281
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,00%	6,00%
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	171.502	177.133
Andre tilgodehavender	280.374	179.710
Tilgodehavender i alt	451.876	356.843
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 280, ultimo	28.000.000	28.000.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 161, primo	16.118.507	15.028.511
Ændring i året	1.080.000	1.089.996
100.000 kommanditanparter á kr. 172, ultimo	17.198.507	16.118.507
Resthæftelse	10.801.493	11.881.493
Pr. anpart	108	119

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	5.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 50, ultimo	5.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	5.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	50	0
	<u> </u>	<u> </u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Limited ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 280, primo	28.000.000	28.000.000
Ændring i året	5.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 330, ultimo	33.000.000	28.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 161, primo	16.118.507	15.028.511
Ændring i året	1.080.000	1.089.996
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 172, ultimo	17.198.507	16.118.507
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	15.801.493	11.881.493
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	158	119
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-20.706.438	-17.681.778
Overført af årets resultat	688.686	-3.024.660
Hensat til tab på investorindskud	-18.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-20.035.752	-20.706.438
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-2.837.245	-4.587.931
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	40.479.486	40.559.708
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.053.000	4.061.000
Værdiregulering, primo	-356.483	-2.905.321
Årets værdiregulering, renterelateret	-104.284	26.054
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.514.835	2.522.784
Værdiregulering, ultimo	2.054.068	-356.483
Dagsværdi, ultimo	42.533.554	40.203.225
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.206.287	4.225.247
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.551.621	39.242.210
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.779.695	903.925
Langfristet del i alt	42.331.316	40.146.135
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	202.238	57.090
12 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.075.885	2.286.133
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.104.966	3.781.634
Langfristet del i alt	5.180.851	6.067.767
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	872.248	797.040

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
13 Anden gæld		
Mellemregning med Rose Lodge Komplementar ApS	159.384	150.955
Skyldige renter, West Bromwich	606.138	520.379
Skyldige omkostninger	64.600	37.375
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	830.122	708.709

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Limited er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.