

K/S Whitley Bay
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 30 82 45 39

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/4 2016



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 8. april 2016



David B. Karsbøl
Formand



Glenn Noer



Victor Feddersen

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 Whitley Bay
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 30 82 45 39
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

David B. Karsbøl (formand)
Glenn Noer
Victor Feddersen

Komplementar

Whitley Bay Komplementar ApS
CVR-nr. 30 82 45 55

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 Whitley Bay.

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 Whitley Bay

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Whitley Bay 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 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.

Kolding, den 8. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Earsdon Grange, Thorntree Drive, West Monkseaton, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 24.08.2007.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Whitley Bay. Årets resultat udviser et overskud på kr. 544.614.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld en gevinst på kr. 819.330.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -6.488.162. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 15.164.900.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Countrywide Care Homes (2) Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 10.06.2037, dog har lejer mulighed for at opsige lejekontrakten den 14.10.2028 med 6 måneders varsel.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.866.059 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 212.160 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 3.243.840 samt et prioritetslån på DKK 3.425.658.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,25 % p.a. med udløb i 2027. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. Prioritetsgæld indregnes til dagsværdi.

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 og prioritetsgælden 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 langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2021.

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.

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.

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.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

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.

Balancen

Investeringsjendom

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

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Løjeindtægter		2.122.277	1.840.037
Driftsomkostninger		(240.986)	(310.885)
Driftresultat før finansielle poster		1.881.291	1.529.152
Finansielle indtægter		82.271	81.590
Finansielle omkostninger		(2.238.278)	(2.118.594)
Resultat før værdireguleringer		(274.716)	(507.852)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	1.710.751	3.901.461
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(891.421)	3.024.168
Årets resultat		544.614	6.417.777

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	3	28.981.302	27.270.551
Materielle anlægsaktiver		28.981.302	27.270.551
Anlægsaktiver i alt		28.981.302	27.270.551
Tilgodehavende investorindskud		297.062	258.163
Andre tilgodehavender		71.259	72.615
Periodeafgrænsningsposter		6.268	6.268
Tilgodehavender		374.589	337.046
Likvide beholdninger		1.463.758	1.186.408
Omsætningsaktiver i alt		1.838.347	1.523.454
Aktiver i alt		30.819.649	28.794.005

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		29.700.000	29.700.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(15.164.900)	(16.201.700)
Overført over-/underskud		(21.023.262)	(21.567.876)
Egenkapital	4	(6.488.162)	(8.069.576)
Prioritetsgæld	5	35.759.195	35.484.604
Langfristede gældsforpligtelser		35.759.195	35.484.604
Kortfristet del af langfristet gæld	5	800.798	705.797
Anden gæld		747.819	673.180
Kortfristede gældsforpligtelser		1.548.617	1.378.977
Gældsforpligtelser		37.307.811	36.863.581
Passiver i alt		30.819.649	28.794.005
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

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	6,50%	7,00%	7,50%
Værdi af ejendom i GBP	3.086.525	2.866.059	2.674.988
Værdi af ejendom i DKK	31.210.630	28.981.302	27.049.213
Egenkapital i DKK	(4.258.833)	(6.488.162)	(8.420.251)

Finansieringsforhold

Selskabet har i 2011 indgået en 5-årig fredningsaftale med 1. prioritetslångiver vedrørende brud på LTV-klausulen i låneaftalen. Aftalen udløber pr. 14. oktober 2016. Der pågår forhandlinger med långiver omkring vilkårene for den fortsatte finansiering. Det er ledelsens vurdering, at der kan indgås en aftale med långiver, der vil sikre, at finansieringen kan bibeholdes på uændrede vilkår mod deponering af likvider hos långiver.

	2015 kr.	2014 kr.
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.710.751	1.560.210
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	2.341.251
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(2.060.837)	(1.949.400)
Urealiseret dagsværdiregulering, prioritetsgæld	1.169.416	4.973.568
	<u>819.330</u>	<u>6.925.629</u>

3 Investeringsejendom

	2015 kr.
Kostpris 01.01.2015	43.476.787
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2015	<u>43.476.787</u>
Værdiregulering 01.01.2015	(16.206.236)
Valutakursregulering	1.710.751
Værdiregulering 31.12.2015	<u>(14.495.485)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>28.981.302</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>27.270.551</u>

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgøre kr. 43.476.787.

Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke Indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført over- /underskud</u> kr.	<u>I alt</u> kr
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	29.700.000	(16.201.700)	(21.567.876)	(8.069.576)
Årets resultat	0	0	544.614	544.614
Årets indskud	0	1.036.800	0	1.036.800
Egenkapital 31.12.2015	29.700.000	(15.164.900)	(21.023.262)	(6.488.162)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 90.000 anparter á kr. 330.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>168</u>	<u>180</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>	<u>Dags- værdi kr.</u>
Forfald 0-1 år	25.000	0	1.011,19	252.798	255.364
Forfald 0-1 år	0	548.000	100,00	548.000	548.000
Forfald 1-5 år	396.840	0	1.011,19	4.012.806	4.053.538
Forfald 1-5 år	0	2.737.658	100,00	2.737.658	2.737.658
Forfald efter 5 år	2.822.000	0	1.011,19	28.535.782	28.825.432
Forfald efter 5 år	0	140.000	100,00	140.000	140.000
Langfristet gæld					
31.12.2015	3.243.840	3.425.658		36.227.044	36.559.992
Langfristet gæld					
31.12.2014	3.254.306	3.811.998		34.776.715	36.190.401

Noter

6 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.

	2015 kr.	2014 kr.
Indestående pr. 31.12.2015	<u>282.796</u>	<u>9.302</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>28.981.302</u>	<u>27.270.551</u>

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen