

K/S Yohden Hall

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30824903

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. maj 2016

dirigent

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 aflagt årsrapport for 2015 for K/S Yohden Hall.

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 12. maj 2016

I bestyrelsen:

Kristian Wulf-Andersen (formand)

Carsten Dehn

Michael Desmond Creaven

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Yohden Hall

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Yohden Hall for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 og den udførte revision

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, 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 vurderingen 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 at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Lejer", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med de fremtidige lejeindtægter. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på omtalen i note 1 om selskabets finansieringsforhold, hvoraf det fremgår, at selskabets ejendom er i receivership. 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 12. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Yohden Hall c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30824903 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Yohden Hall Komplementar ApS
Bestyrelse	Kristian Wulf-Andersen (formand) Carsten Dehn Michael Desmond Creaven
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Hesleden Road, Blackhall, Durham, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.622.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 24.977.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 20.356.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -21.983. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 30.448.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver samt lejer og finansieringsforhold 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 Yohden Hall 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 og garants 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 investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal 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	5.929.263	3.621.072
Driftsomkostninger	3	-44.236	-31.275
Nettoleje		5.885.027	3.589.797
Administrationsomkostninger	4	-427.997	-604.061
Resultat før finansielle poster m.v.		5.457.030	2.985.736
Finansielle indtægter	5	127.603	131.115
Finansielle omkostninger	6	-10.206.202	-6.795.266
Resultat før dagsværdiregulering		-4.621.569	-3.678.415
Værdireguleringer	7	24.977.090	-30.360
ÅRETS RESULTAT		20.355.521	-3.708.775
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.355.521	-3.708.775
		20.355.521	-3.708.775

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	73.141.212	42.823.684
Materielle anlægsaktiver i alt		73.141.212	42.823.684
ANLÆGSAKTIVER I ALT		73.141.212	42.823.684
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	1.714.304	1.816.877
Tilgodehavender i alt		1.714.304	1.816.877
Likvide beholdninger		136.870	250.350
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.851.174	2.067.227
AKTIVER I ALT		74.992.386	44.890.911

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. 69.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	39.051.684	39.051.684
Overført resultat	10	-61.034.512	-81.390.033
EGENKAPITAL I ALT		-21.982.828	-42.338.349
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	82.416.829	77.076.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt		82.416.829	77.076.391
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	0	0
Anden gæld	12	14.558.385	9.836.563
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	316.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.558.385	10.152.869
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		96.975.214	87.229.260
PASSIVER I ALT		74.992.386	44.890.911
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Lejer

Kommanditselskabet har i 2011 fået ny lejer i ejendommen, Countrywide Care Homes (2) Ltd. Der er 14. oktober 2013 indgået en ny aftale om de fremtidige lejevilkår. Lejen udgør fra oktober 2013 350.000 £ p.a. Herefter reguleres lejen første gang 13. oktober 2014 og årligt herefter med 2% p.a. I perioden til oktober 2016 har udlejer ret til på bestemte tidspunkter at kræve lejen reguleret baseret på driftsindtjeningen på plejehjemmet. I oktober 2016 fastsættes lejen til driftsindtjeningen (EBITDARM) divideret med 1,7, hvorefter den således fastsatte leje reguleres med 2% p.a. til udløb af lejekontrakten.

Både udlejer og lejer kan opsige lejekontrakten i oktober 2016 og oktober 2028.

Finansieringsforhold

Som følge af den reducerede lejeindtægt tidligere år fra ejendommen er selskabets 1. prioritetslån hos West Bromwich ikke serviceret i fuldt omfang. West Bromwich har på dette grundlag tidligere år anset lånet for misligholdt og har taget ejendommen i receivership. Administrator og ledelse forhandler aktuelt med långiver omkring ændring af lånebetingelserne, der i højere grad tager hensyn til de aktuelle lejeforhold. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod ledelsens forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet hos West Bromwich dermed skal indfris, er selskabets fortsatte drift betinget af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Ledelse og administrator forventer således, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2016 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	5.886.038	3.583.180
Forsikring	43.225	37.892
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	5.929.263	3.621.072

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd. Lejeaftalen løber indtil 13. oktober 2028.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	43.225	37.892
Ejendomsadministrationshonorar	0	-7.569
Grundleje	1.011	952
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	44.236	31.275
	<hr/>	<hr/>
<p>Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, aftalen løber frem til år 3006. Der er ikke mulighed for rent review.</p>		
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	181.250	308.038
Revision, DK	23.750	23.125
Revision, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	21.681
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.942	16.011
Advokat, UK	0	113.946
Gruppelivsforsikring	9.914	13.738
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Honorar, receiver, UK	175.590	87.328
Diverse omkostninger	1.582	2.195
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	427.997	604.061
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	4
Renter, investorer	127.603	131.111
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	127.603	131.115
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	5.263.176	4.816.213
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich, Default LTV	4.361.923	1.551.973
Renter, investorer	70.217	73.554
Renter, komplementarselskab	11.115	10.527
Kurstab, valuta	499.771	342.999
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	10.206.202	6.795.266
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	26.000.042	3.153.712
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	4.317.486	2.680.137
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 11	-475.417	-1.040.353
Kursregulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-4.865.021	-4.823.856
Værdireguleringer i alt	24.977.090	-30.360
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	111.416.672	111.416.672
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	111.416.672	111.416.672
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	11.036.574	11.036.574
Regulering til dagsværdi, primo	-68.592.988	-74.426.837
Årets regulering, afkastrelateret	26.000.042	3.153.712
Årets regulering, valutakursrelateret	4.317.486	2.680.137
Regulering til dagsværdi, ultimo	-38.275.460	-68.592.988
Dagsværdi ultimo	73.141.212	42.823.684
Dagsværdi ultimo, GBP	7.233.182	4.500.650
Leje i forhold til ejendommens værdi	7,50%	7,50%
9 Andre tilgodehavender		
Gældsbreve investorer	1.714.304	1.816.877
Andre tilgodehavender i alt	1.714.304	1.816.877

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 560	56.000.000	56.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 391, primo	39.051.684	39.051.684
Ændring i året	0	0
100.000 kommanditanparter á kr. 391, ultimo	39.051.684	39.051.684
Resthæftelse i alt	16.948.316	16.948.316
Pr. anpart	169	169
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	13.500.000	0
100.000 kommanditanparter á kr. 135, ultimo	13.500.000	0
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Pr. anpart	135	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 560	56.000.000	56.000.000
Ændring i året	13.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 695, ultimo	69.500.000	56.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 391, primo	39.051.684	39.051.684
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 391, ultimo	39.051.684	39.051.684
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	30.448.316	16.948.316
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	304	169
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-81.390.033	-77.681.258
Overført af årets resultat	20.355.521	-3.708.775
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-61.034.512	-81.390.033
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-21.982.828	-42.338.349
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	81.443.981	81.443.981
Prioritetsgæld, nominelt GBP	8.155.408	8.155.408
Værdiregulering, primo	-4.367.589	-10.231.798
Årets værdiregulering, renterelateret	475.417	1.040.353
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	4.865.021	4.823.856
Værdiregulering, ultimo	972.849	-4.367.589
Dagsværdi, ultimo	82.416.829	77.076.392
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	8.150.479	8.100.514
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	82.416.829	77.076.391
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	82.416.829	77.076.391
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
12 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	3.700	0
Gældsbreve investorer	971.995	1.021.779
Mellemregning med Yohden Hall Komplementar ApS	159.317	150.892
Skyldige renter West Bromwich	13.356.851	8.626.065
Skyldige omkostninger	66.522	37.827
Anden gæld i alt	14.558.385	9.836.563

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 73.141 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.