

K/S Worksop
c/o Procura Management A/S
Kigkuren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 31 05 14 60

Årsregnskab 2015

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



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 31. marts 2016



Christian Lohmann

Formand



Jan Sørensen

Poul Nielsen

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 Worksop
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 31 05 14 60
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Christian Lohmann (formand)
Jan Sørensen
Poul Nielsen

Komplementar

Worksop Komplementar ApS
CVR-nr. 31 05 14 87

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 Worksop.

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 Worksop

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Worksop 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 31. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 64-66 Bridge Place, Worksop, Nottingham, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2007 med overtagelse den 05.02.2008.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Worksop. Årets resultat udviser et overskud på kr. 477.510.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 570.189.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -4.892.438. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 8.219.173.

Selskabets egenkapital er kraftig påvirket af indregning af dagsværdi af renteswap. Der henvises til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Iceland Foods Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 30.06.2027.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.198.745 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 139.510 og en afkastfaktor på 6,00 % 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 1.583.970 samt et gælds-brev på DKK 6.440.432.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,37 % p.a. med udløb i 2027. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Gælds-brevet i DKK er optaget med en fast rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom 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 finansiering udgøres af et lån med en fast rente og udløb i 2025.

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.

Fundamentale fejl i tidligere år

Selskabet har ikke tidligere indregnet dagsværdien af renteswapaftale vedrørende prioritetsgæld i udenlandsk pengeinstitut. Selskabet har nu modtaget pålidelig opgørelse over dagsværdien af renteswapaftalen pr. 31.12.2014, hvorfor dagsværdien indregnes som en fundamental fejl vedrørende tidligere år med tilretning af sammenligningstal.

Den negative dagsværdi af renteswappen udgjorde pr. 31.12.2014 4.873 t.kr., der indregnes som en del af prioritetsgæld under langfristede gældsforpligtelser og direkte på egenkapital primo. Rettelsen har alene effekt på gældsforpligtelser og egenkapital. Der henvises i øvrigt til note 6 for effekt på egenkapital primo.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og 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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under prioritetsgæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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.

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 eventuelle 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. 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.

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 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		1.390.576	1.215.212
Driftsomkostninger		(147.548)	(107.548)
Driftresultat før finansielle poster		1.243.028	1.107.664
Finansielle indtægter	2	32.866	34.306
Finansielle omkostninger	3	(2.329.693)	(2.305.456)
Resultat før værdireguleringer		(1.053.799)	(1.163.486)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	1.531.309	1.295.654
Årets resultat		477.510	132.168

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	22.233.494	20.702.185
Materielle anlægsaktiver		<u>22.233.494</u>	<u>20.702.185</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.233.494</u>	<u>20.702.185</u>
Andre tilgodehavender		3.937	4.033
Periodeafgrænsningsposter		6.268	0
Tilgodehavender		<u>10.205</u>	<u>4.033</u>
Likvide beholdninger		<u>499.032</u>	<u>347.225</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>509.237</u>	<u>351.258</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.742.731</u></u>	<u><u>21.053.443</u></u>

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(8.219.173)	(8.489.432)
Overført over-/underskud		(8.673.265)	(9.458.469)
Egønkapital	6	(4.892.438)	(5.947.901)
Prioritetsgæld	7	20.076.201	19.944.382
Gældsbreve	7	6.440.432	4.968.205
Langfristede gældsforpligtelser		26.516.633	24.912.587
Kortfristet del af langfristet gæld	7	505.958	215.819
Anden gæld		612.578	1.872.938
Kortfristede gældsforpligtelser		1.118.536	2.088.757
Gældsforpligtelser		27.635.169	27.001.344
Passiver i alt		22.742.731	21.053.443
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 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	<u>5,50%</u>	<u>6,00%</u>	<u>6,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	2.398.631	2.198.745	2.029.611
Værdi af ejendom i DKK	24.254.721	22.233.494	20.523.226
Egenkapital i DKK	<u>(2.871.211)</u>	<u>(4.892.438)</u>	<u>(6.602.707)</u>

2 Finansielle indtægter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Renter	39	36
Realiseret valutakursgevinst	32.827	34.270
	<u>32.866</u>	<u>34.306</u>

3 Finansielle omkostninger

Renter	(1.355.890)	(1.324.979)
Realiseret valutakurstab	(12.683)	(12.228)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(961.120)	(968.249)
	<u>(2.329.693)</u>	<u>(2.305.456)</u>

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.298.700	1.295.654
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	232.609	0
	1.531.309	1.295.654
5 Investeringsejendom		2015
Kostpris 01.01.2015		kr.
Tilgang		23.596.453
Afgang		0
Kostpris 31.12.2015		23.596.453
Værdiregulering 01.01.2015		(2.894.268)
Valutakursregulering		1.298.700
Dagsværdiregulering		232.609
Værdiregulering 31.12.2015		(1.362.959)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		22.233.494
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		20.702.185

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	12.000.000	(8.489.432)	(4.585.566)	(1.074.998)
Rettelse af fundamentale fejl	0	0	(4.872.903)	(4.872.903)
Korrigeret egenkapital 01.01.2015	12.000.000	(8.489.432)	(9.458.469)	(5.947.901)
Årets resultat	0	0	477.510	477.510
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	307.694	307.694
Årets indskud	0	270.259	0	270.259
Egenkapital 31.12.2015	12.000.000	(8.219.173)	(8.673.265)	(4.892.438)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 120.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>82</u>	<u>85</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	50.036	0	1.011,19	505.958
Forfald 1-5 år	292.619	0	1.011,19	2.958.932
Forfald efter 5 år	1.692.785	0	1.011,19	17.117.268
Forfald efter 5 år	0	6.440.432	100,00	6.440.432
Langfristet gæld 31.12.2015	2.035.439	6.440.432		27.022.591
Langfristet gæld 31.12.2014	2.096.099	4.968.205		25.128.406

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for prioritetslån er depositumskonto pantsat.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af depositumskonto	<u>487.610</u>	<u>345.112</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>22.233.494</u>	<u>20.702.185</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen