

## **K/S Habro-Doncaster**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. april 2016

---

Kaare Gamborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-Doncaster.

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 13. april 2016

I bestyrelsen:

---

Lars Sørensen (formand)

---

Søren Høegh

---

Anders Herløv Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Habro-Doncaster

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Doncaster for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 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 en 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 en 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 2015 - 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.

København, den 13. april 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Doncaster  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 26544289  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-15

**Bestyrelse** Lars Sørensen (formand)  
Søren Høegh  
Anders Herløv Larsen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-15  
C/O Habro Fund Management a/s  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø  
CVR-nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen 13/14 Baxter Gate, 2/5 St. George Gate, Doncaster, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 573.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.458.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.031.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 7.800.

### Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### 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 Habro-Doncaster 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.

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 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 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.040.846	3.662.811
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>4.040.846</b>	<b>3.662.811</b>
Administrationsomkostninger	2	-252.068	-242.378
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.788.778</b>	<b>3.420.433</b>
Finansielle indtægter	3	118.213	130.378
Finansielle omkostninger	4	-3.333.738	-3.037.146
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>573.253</b>	<b>513.665</b>
Værdireguleringer	5	1.458.107	-1.522.859
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>2.031.360</u></b>	<b><u>-1.009.194</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.031.360</u>	<u>-1.009.194</u>
		<b><u>2.031.360</u></b>	<b><u>-1.009.194</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	63.579.766	59.847.905
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>63.579.766</b></u>	<u><b>59.847.905</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>63.579.766</b></u>	<u><b>59.847.905</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	21.170	21.278
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		10.090	9.494
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>31.260</b></u>	<u><b>30.772</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.402.354</b></u>	<u><b>1.340.351</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>1.433.614</b></u>	<u><b>1.371.123</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>65.013.380</b></u>	<u><b>61.219.028</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.250.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	6.572.000	6.722.000
Overført resultat	8	1.227.880	-803.480
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>7.799.880</u></b>	<b><u>5.918.520</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	54.631.027	52.930.474
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>54.631.027</u></b>	<b><u>52.930.474</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	472.216	417.211
Anden gæld	10	1.179.725	1.077.220
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		930.532	875.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.582.473</u></b>	<b><u>2.370.034</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>57.213.500</u></b>	<b><u>55.300.508</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>65.013.380</u></b>	<b><u>61.219.028</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>4.040.846</b>	<b>3.662.811</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med House of Fraser Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 399.138 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2039.		
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	149.361	126.824
Ejendomsadministrationshonorar	40.367	36.698
Honorar, VAT-agent, UK	16.528	15.121
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokat, DK	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger, Rent Review	0	18.604
Diverse omkostninger	6.020	5.839
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>252.068</b>	<b>242.378</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	21	82
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	118.191	130.295
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>118.213</b>	<b>130.378</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	3.319.361	3.023.432
Renter, komplementarselskab	14.377	13.714
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.333.738</b>	<b>3.037.146</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-21.218	-395.401
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.753.079	3.745.604
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	1.079.946	-1.414.940
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-3.353.700	-3.458.122
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.458.107</b>	<b>-1.522.859</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	65.942.388	65.942.388
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.094.483	-9.444.686
Årets regulering, afkastrelateret	-21.218	-395.401
Årets regulering, kursrelateret	3.753.079	3.745.604
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.362.622	-6.094.483
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>63.579.766</b>	<b>59.847.905</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.287.618	6.289.848
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	21.170	21.278
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>21.170</b>	<b>21.278</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 367.500, primo	36.750.000	36.750.000
Ændring i året	-16.750.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	36.750.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 67.220, primo	6.722.000	6.722.000
Ændring i året	-150.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 65.720, ultimo	6.572.000	6.722.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	13.428.000	30.028.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	134.280	300.280
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	20.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 202.500, ultimo	20.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	20.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	202.500	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 367.500, primo	36.750.000	36.750.000
Ændring i året	3.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 402.500, ultimo	40.250.000	36.750.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 67.220, primo	6.722.000	6.722.000
Ændring i året	-150.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 65.720, ultimo	6.572.000	6.722.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	33.678.000	30.028.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	336.780	300.280
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-803.480	205.714
Overført af årets resultat	2.031.360	-1.009.194
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.227.880	-803.480
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.799.880</b>	<b>5.918.520</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	59.624.845	60.143.041
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.045.213	5.089.061
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-6.795.356	-11.668.418
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.079.946	1.414.940
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.353.700	3.458.122
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-4.521.602	-6.795.356
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>55.103.243</b>	<b>53.347.685</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.449.346	5.606.693
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	52.414.464	50.972.103
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.216.563	1.958.371
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	54.631.027	52.930.474
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	472.216	417.211
	<hr/>	<hr/>

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	235.566	224.699
Skyldige renter	683.907	649.129
Skyldig moms, UK	214.252	182.392
Skyldige omkostninger	46.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.179.725</b>	<b>1.077.220</b>
	<hr/>	<hr/>

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Kommanditisterne hæfter for kommanditselskabets forpligtelser under resthæftelse. Dog kan der ikke opkræves indbetaling under Oprindelig Indskudskapital til betaling af ydelser på 1. prioritetsgæld.

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

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