

K/S Banbury

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27 92 80 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2016

Pia Elsborg

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 Banbury.

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 27. april 2016

I bestyrelsen:

Robert Kristiansen (formand)

Søren Haugaard

Mads Nannestad Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Banbury

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Banbury 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 27. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 89 54 68

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Banbury Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27 92 80 13
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Banbury Komplementar
Bestyrelse	Robert Kristiansen (formand) Søren Haugaard Mads Nannestad Møller
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Cherwell Centre, OX16 2BB, Banbury, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 269.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.503.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.234.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 2.108.

Selskabets 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 Banbury 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**

Investeringsejendomme 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 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	8.574.679	7.808.159
Lejeindtægter i alt		8.574.679	7.808.159
Administrationsomkostninger	2	-534.130	-413.661
Resultat før finansielle poster m.v.		8.040.549	7.394.498
Finansielle indtægter	3	224.549	320.327
Finansielle omkostninger	4	-7.996.208	-7.456.898
Resultat før dagsværdiregulering		268.890	257.927
Værdireguleringer	5	-1.503.060	-2.505.575
ÅRETS RESULTAT		-1.234.170	-2.247.648
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.234.170	-2.247.648
		-1.234.170	-2.247.648

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	6	152.339.596	143.397.901
Materielle anlægsaktiver i alt		152.339.596	143.397.901
ANLÆGSAKTIVER I ALT		152.339.596	143.397.901
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	144.633	121.496
Tilgodehavende leje		23.027	21.667
Andre tilgodehavender	8	250.647	344.462
Tilgodehavender i alt		418.307	487.625
Likvide beholdninger		2.553.054	2.321.074
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.971.361	2.808.699
AKTIVER I ALT		155.310.957	146.206.600

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. 68.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	41.570.313	39.470.313
Overført resultat	9	-39.462.334	-38.228.164
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.107.979</u>	<u>1.242.149</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	117.256.606	108.924.608
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	25.475.255	26.225.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>142.731.861</u>	<u>135.149.863</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	1.873.771	1.660.082
Prioritetsgæld, Jutlander Bank	11	750.000	750.000
Kassekredit, Jutlander Bank		3.762.775	3.682.737
Anden gæld	12	2.372.887	2.111.124
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.711.684	1.610.645
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.471.117</u>	<u>9.814.588</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>153.202.978</u>	<u>144.964.451</u>
PASSIVER I ALT		<u>155.310.957</u>	<u>146.206.600</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	8.574.679	7.808.159
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 3 lejere.		
Selskabets ejendom er udlejet til i alt 3 lejere på forskellige vilkår. Hovedlejeren er Matalan Retail Ltd., hvis leje p.t. udgør GBP 573.539 p.a., svarende til ca. 67% af den samlede leje på p.t. GBP 850.651 p.a.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	207.290	182.722
Ejendomsadministrationshonorar	114.098	103.468
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokatomkostninger	0	700
Revisor, UK	15.703	13.684
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	42.000	42.000
Rådgivningshonorar	111.632	0
Omkostninger forbundet med lejeforhandlinger for 2013	0	29.033
Diverse omkostninger	19.188	16.805
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	534.130	413.661
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	943	273
Renter, investorer	12.221	11.164
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	211.384	308.890
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	224.549	320.327
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	6.778.640	6.218.454
Renter, prioritetsgæld, Jutlander Bank	1.067.750	1.093.832
Renter, kassekredit, Jutlander Bank	137.532	132.976
Renter, komplementarselskab	12.286	11.636
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	7.996.208	7.456.898
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-50.829	230.462
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	8.992.524	8.974.614
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-3.173.564	-4.466.826
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-7.271.191	-7.243.825
	<u>-1.503.060</u>	<u>-2.505.575</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	163.712.617	163.712.617
Købsomkostninger	18.889.917	18.889.917
	<u>182.602.534</u>	<u>182.602.534</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>182.602.534</u>	<u>182.602.534</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>15.040.480</u>	<u>15.040.480</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-39.204.633	-48.409.709
Årets regulering, afkastrelateret	-50.829	230.462
Årets regulering, kursrelateret	8.992.524	8.974.614
	<u>-30.262.938</u>	<u>-39.204.633</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-30.262.938</u>	<u>-39.204.633</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>152.339.596</u>	<u>143.397.901</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>15.065.378</u>	<u>15.070.720</u>
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), Matalan	<u>5,00%</u>	<u>5,00%</u>
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), MFA	<u>6,50%</u>	<u>6,50%</u>
Leje i forhold til ejd. værdi (engelske regler), NCP	<u>6,00%</u>	<u>6,00%</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	39.470.313	37.370.313
Forhøjelse af kontant indskudskapital	2.100.000	2.100.000
Indbetalt, ultimo	-40.654.449	-38.577.586
Hensættelser til imødegåelse af tab	-771.231	-771.231
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	144.633	121.496
	<u> </u>	<u> </u>

Der udestår heraf p.t. et forfaldent tilgodehavende på t.dkk. 53 fra én investor.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2009.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	28.411	23.015
Andre tilgodehavender	7.495	7.053
Låneaftale med investor	214.741	314.394
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	250.647	344.462
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
680 A- og B-kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	68.000.000	68.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter á kr. 58.045, primo	39.470.313	37.370.313
Ændring i året	2.100.000	2.100.000
	<u> </u>	<u> </u>
680 A- og B-kommanditanparter á kr. 61.133, ultimo	41.570.313	39.470.313
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	26.429.687	28.529.687
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. A- og B-kommanditanpart	38.867	41.955
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
0 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	39.040.000	0
	<u>39.040.000</u>	<u>0</u>
640 B-kommanditanparter á kr. 61.000, ultimo	<u>39.040.000</u>	<u>0</u>
Den kontante andel udgør:		
640 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>39.040.000</u>	<u>0</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>61.000</u>	<u>0</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og Jutlander Bank ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra B-kommanditisternes hæftelse.

Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af A- henholdsvis B-anparter.

Samlet Indskudskapital udgør:		
680 kommanditanparter, primo	68.000.000	68.000.000
Ændring i året	39.040.000	0
	<u>107.040.000</u>	<u>68.000.000</u>
680 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>107.040.000</u>	<u>68.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
680 kommanditanparter, primo	39.470.313	37.370.313
Ændring i året	2.100.000	2.100.000
	<u>41.570.313</u>	<u>39.470.313</u>
680 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>41.570.313</u>	<u>39.470.313</u>
Resthæftelse i alt	<u>65.469.687</u>	<u>28.529.687</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>38.867</u>	<u>41.955</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>99.867</u>	<u>41.955</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-38.228.164	-35.980.516
Overført af årets resultat	-1.234.170	-2.247.648
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-39.462.334	-38.228.164
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	2.107.979	1.242.149
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	116.962.063	118.861.131
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	10.745.449	10.919.919
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-8.276.441	-19.987.092
Årets værdiregulering, renterelateret	3.173.564	4.466.826
Årets værdiregulering, kursrelateret	7.271.191	7.243.825
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	2.168.314	-8.276.441
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	119.130.377	110.584.690
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	11.781.206	11.622.143
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	109.133.089	101.187.429
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.123.517	7.737.179
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	117.256.606	108.924.608
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.873.771	1.660.082
	<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.		
11 Prioritetsgæld, Jutlander Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.475.255	23.225.255
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	25.475.255	26.225.255
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	750.000	750.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning ApS Banbury Komplementar	176.109	166.795
Skyldige renter	1.374.057	1.313.940
Skyldig moms, UK	387.906	294.384
Skyldig service charge	226.580	42.788
Skyldige omkostninger	208.235	293.217
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.372.887	2.111.124
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

For 2. prioritetsgæld hos Jutlander Bank 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 den oprindelige Indkudskapital.