

K/S Doncaster
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, St. Tv.
1559 København V
CVR-nr. 29 17 01 26

Årsrapport 2016

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2017

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 29. juni 2017

Steen Nyhuus Askholm
Formand

Niels Michael Høj Søndergaard

Preben Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Doncaster
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, St. Tv.
1559 København V
CVR-nr. 29 17 01 26
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Steen Nyhuus Askholm (formand)
Niels Michael Høj Søndergaard
Preben Nielsen

Komplementar

Doncaster Komplementar ApS
CVR-nr. 29 17 01 50

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Doncaster.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke revideres

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Doncaster

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Doncaster for regnskabsåret 01.01.2016-31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har som følge af tvangssalg af selskabets ejendom, ikke været i stand til at dokumentere flere væsentlige forhold i årsregnskabet, idet en del af regnskabsmaterialet ikke er udleveret af långiver. Vi har således ikke kunne gennemføre revisionen. Vi tager derfor forbehold for årsregnskabet som helhed.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og kra.

Udtalelse om ledelsesberetningen

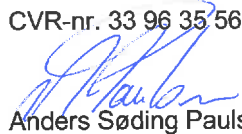
Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Slagelse, den 29. juni 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Søding Paulsen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Warneford House, Tenter Balk Lane, Adwickle Street, Doncaster, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.02.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Doncaster. Årets resultat udviser et overskud på kr. 980.196.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 2.312.124.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2016 udgør kr. -17.204.309. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 6.138.030.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Som beskrevet i note 1 er selskabets ejendom overtaget af långiver, der som følge af manglende betaling har tvangssolgt ejendommen i foråret 2017.

Ejendommen er solgt for 450.000 GBP før salgsomkostninger. Salgssummen er derfor ikke tilstrækkeligt til at servicere långiver. Ledelsen vurderer, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år.

I forbindelse med långivers salg af ejendommen har selskabet ikke fra långiver modtaget den fornødne dokumentation til brug for regnskabsudarbejdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ledelsen har vurderet, at going-concern forudsætningerne ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og i note 1. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

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 ejendommenes købspris tillagt 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 korrigeret for forventede handelsomkostninger. 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 tilbagediskonteres normalindtjeningen med 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		(324.706)	(220.479)
Driftresultat før finansielle poster		(324.706)	(220.479)
Finansielle indtægter	2	3.258.275	86.625
Finansielle omkostninger	3	(1.092.497)	(2.792.581)
Resultat før værdireguleringer		1.841.072	(2.926.435)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(860.876)	358.140
Årets resultat		980.196	(2.568.295)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2016
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	5.206.264	6.067.140
Materielle anlægsaktiver		<u>5.206.264</u>	<u>6.067.140</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.206.264</u>	<u>6.067.140</u>
Tilgodehavende investorindskud		819.891	1.324.125
Andre tilgodehavender		28.840	13.592
Periodeafgrænsningsposter		12.608	12.536
Tilgodehavender		<u>861.339</u>	<u>1.350.253</u>
Likvide beholdninger		<u>41.308</u>	<u>11.648</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>902.647</u>	<u>1.361.901</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.108.911</u></u>	<u><u>7.429.041</u></u>

Balance pr. 31.12.2016
Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		21.300.000	21.300.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(6.138.030)	(6.318.030)
Overført over-/underskud		(32.366.279)	(33.346.475)
Egenkapital	6	(17.204.309)	(18.364.505)
Prioritetsgæld	7	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	0
Kortfristet del af langfristet gæld	7	19.189.159	22.362.160
Bankgæld		0	50.387
Anden gæld		4.124.061	3.380.999
Kortfristede gældsforpligtelser		23.313.220	25.793.546
Gældsforpligtelser		23.313.220	25.793.546
Passiver i alt		6.108.911	7.429.041
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Noter

1 Going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabets ejendom overtaget af långiver, der som følge af manglende betaling har tvangssolgt ejendommen i 2017. På baggrund af salget og provenuet heraf, kan selskabet ikke servicere långiver.

Som konsekvens af dette forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser opgjort til realisationsværdier.

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.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	85.275	86.625
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	3.173.000	0
	<u>3.258.275</u>	<u>86.625</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.092.497)	(1.528.447)
Realiseret valutakurstab	0	(80)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(1.264.054)
	<u>(1.092.497)</u>	<u>(2.792.581)</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(860.876)	358.140
	<u>(860.876)</u>	<u>358.140</u>
5 Investeringsejendom		2016
Kostpris 01.01.2016		kr.
Tilgang		32.699.746
Afgang		0
Kostpris 31.12.2016		<u>32.699.746</u>
Værdiregulering 01.01.2016		(26.632.606)
Valutakursregulering		(860.876)
Værdiregulering 31.12.2016		<u>(27.493.482)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016		<u>5.206.264</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	21.300.000	(6.318.030)	(33.346.475)	(18.364.505)
Årets resultat	0	0	980.196	980.196
Årets indskud	0	180.000	0	180.000
Egenkapital, ultimo	21.300.000	(6.138.030)	(32.366.279)	(17.204.309)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 213.

	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>61</u>	<u>63</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	<u>2.209.918</u>	<u>0</u>	<u>868,32</u>	<u>19.189.159</u>
Langfristet gæld 31.12.2016	<u>2.209.918</u>	<u>0</u>		<u>19.189.159</u>
Langfristet gæld 31.12.2015	<u>2.211.470</u>	<u>0</u>		<u>22.362.160</u>

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2016	2015
	kr.	kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>5.206.264</u>	<u>6.067.140</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2016.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen