

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

Årsregnskab 2015

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

Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 4. juli 2016

Steen Nyhuus Askholm
Formand

Michael Søndergaard

Preben Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 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)
Michael Søndergaard
Preben Nielsen

Komplementar

Doncaster Komplementar ApS
CVR-nr. 29 17 01 50

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 Doncaster.

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 Doncaster

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Doncaster for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet har selskabet ikke den fornødne likviditet til at servicere selskabets gældsforpligtelser, hvormed der er stor usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi har ikke modtaget dokumentation for, at selskabet er i stand til at indgå aftaler omkring afvikling eller indfrielse af selskabets gældsforpligtelser. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.01.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i tillæg 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, som følge af betydeligheden af det forbehold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 4. juli 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jan Greve

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

2015 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Doncaster. Årets resultat udviser et underskud på kr. -2.568.295.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 905.914.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -18.364.505. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 6.318.030.

Selskabets aktivitet er underskudsgivende og selskabet genererer ikke den fornødne likviditet til at kunne finansiere selskabets gældsforpligtelser.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen har indtil oktober 2013 været udlejet til Countrywide Care Homes Ltd på en management kontrakt. Lejer har opsagt kontrakten men forestår fortsat driften af ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 600.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en ledig ejendom uden lejekontrakt, da management-kontrakten på plejehjemmet har ikke givet nogen husleje til selskabet. Markedsværdien er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, alternativ benyttelse etc.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.211.470.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,6 % p.a. med udløb i 2024. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

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 2024.

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.

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

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 ejendommenes 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Lejeindtægter		0	23.881
Driftsomkostninger		(220.479)	(232.309)
Driftresultat før finansielle poster		(220.479)	(208.428)
Finansielle indtægter	2	86.625	2.172
Finansielle omkostninger	3	(2.792.581)	(2.795.080)
Resultat før værdireguleringer		(2.926.435)	(3.001.336)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	358.140	(3.210.500)
Årets resultat		(2.568.295)	(6.211.836)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	6.067.140	5.709.000
Materielle anlægsaktiver		6.067.140	5.709.000
Anlægsaktiver i alt		6.067.140	5.709.000
Tilgodehavende investorindskud		1.324.125	8.650
Andre tilgodehavender		13.592	6.875
Periodeafgrænsningsposter		12.536	6.268
Tilgodehavender		1.350.253	21.793
Likvide beholdninger		11.648	1.615
Omsætningsaktiver i alt		1.361.901	23.408
Aktiver i alt		7.429.041	5.732.408

Balance pr. 31.12.2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		21.300.000	18.600.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(6.318.030)	(9.418.030)
Overført over-/underskud		(33.346.475)	(30.778.180)
Egenkapital	6	(18.364.505)	(21.596.210)
Prioritetsgæld	7	0	19.589.007
Langfristede gældsforpligtelser		0	19.589.007
Kortfristet del af langfristet gæld	7	22.362.160	4.333.573
Bankgæld		50.387	1.500.909
Anden gæld		3.380.999	1.905.130
Kortfristede gældsforpligtelser		25.793.546	7.739.612
Gældsforpligtelser		25.793.546	27.328.618
Passiver i alt		7.429.041	5.732.408
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. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer.

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.

Ledelsen har fastsat ejendommens dagsværdi til 6.067 t.kr. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra tidligere foretaget vurdering reguleret for markedstendenser, herunder indenfor ejendomsstypen samt ledelsens hensigter med ejendommen mv. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Usikkerhed ved going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen er selskabets aktivitet underskudsgivende og selskabet genererer ikke den fornødne likviditet til at kunne finansiere selskabets gældsforpligtelser. Ledelsen arbejder i øjeblikket på forhandlinger med långiver og arbejder sideløbende på et salg af ejendommen. Det er en forudsætning for opretholdelse af selskabets fortsatte drift, at der opnås nye aftaler for selskabets finansiering eller et salg af ejendommen sker på vilkår, der vil kunne accepteres af selskabets långivere. Ledelsen bedømmer, at det vil være muligt at opnå nye aftaler for selskabets finansiering eller et salg af ejendommen sker til vilkår, der vil kunne accepteres af selskabets långivere og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	86.625	37
Realiseret valutakursgevinst	0	2.135
	86.625	2.172
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.528.447)	(1.556.081)
Realiseret valutakurstab	(80)	(210)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.264.054)	(1.238.789)
	(2.792.581)	(2.795.080)

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	358.140	595.500
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(3.806.000)
	358.140	(3.210.500)
5 Investeringsejendom		2015
Kostpris 01.01.2015		kr.
Kostpris 31.12.2015		<u>32.699.746</u>
Værdiregulering 01.01.2015		(26.990.746)
Valutakursregulering		358.140
Værdiregulering 31.12.2015		<u>(26.632.606)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		<u>6.067.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		<u>5.709.000</u>

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgøre 32.700 t.kr.

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	18.600.000	(9.418.030)	(30.778.180)	(21.596.210)
Kapitalforhøjelse	2.700.000	(2.700.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(2.568.295)	(2.568.295)
Årets indskud	0	5.800.000	0	5.800.000
Egenkapital 31.12.2015	21.300.000	(6.318.030)	(33.346.475)	(18.364.505)

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

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	63	94

Stamkapital

Bevægelser i stamkapitalen	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	18.600.000	15.500.000	15.500.000	15.500.000	15.500.000
Kapitalforhøjelse	2.700.000	3.100.000	0	0	0
Stamkapital ultimo	21.300.000	18.600.000	15.500.000	15.500.000	15.500.000

7 Prioritetsgæld

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	2.211.470	0	1.011,19	22.362.160
Prioritetsgæld 31.12.2015	2.211.470	0		22.362.160
Prioritetsgæld 31.12.2014	2.080.250	4.129.000		23.922.579

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>6.067.140</u>	<u>5.709.000</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen