

K/S Bolton, England

c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27506143

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Bolton, England.

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 3. maj 2017

I bestyrelsen:

Ulrik Hintze (formand)

Jan Marchener Petersen

Rene Clausen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Bolton, England

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bolton, England for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Bolton, England
c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27506143
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Komplementarselskabet Bolton, England

Bestyrelse Ulrik Hintze (formand)
Jan Marchener Petersen
Rene Clausen

Selskabsadm. Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Tonge Moor Road, Bolton, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 679.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.253.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 575.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 4.530.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Bolton, England for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 767, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 2.563.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 dkk	2015 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter	1	1.820.259	2.005.299
Driftsomkostninger	2	-26.401	-32.993
Nettoleje		1.793.858	1.972.306
Administrationsomkostninger	3	-179.107	-254.173
Resultat før finansielle poster m.v.		1.614.751	1.718.133
Finansielle indtægter	4	44.473	206
Finansielle omkostninger	5	-980.600	-1.386.968
Resultat før værdiregulering		678.624	331.371
Værdireguleringer	6	-1.253.392	223.313
ÅRETS RESULTAT		<u>-574.768</u>	<u>554.684</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-574.768	554.684
		<u>-574.768</u>	<u>554.684</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	18.654.102	22.246.180
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.654.102	22.246.180
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	15.991	30.949
Tilgodehavender i alt		15.991	30.949
Likvide beholdninger		1.027.584	1.278.549
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.043.575	1.309.498
AKTIVER I ALT		19.697.677	23.555.678

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.945.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	17.074.123	17.074.123
Overført resultat	9	-12.543.992	-11.969.224
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.530.131</u>	<u>5.104.899</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	10	13.539.971	16.649.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.539.971</u>	<u>16.649.772</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	10	756.668	824.332
Anden gæld	11	480.480	522.008
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		390.427	454.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.627.575</u>	<u>1.801.007</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>15.167.546</u>	<u>18.450.779</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.697.677</u>	<u>23.555.678</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Leje	1.820.259	2.005.299
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	<u>1.820.259</u>	<u>2.005.299</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Matalan Retail Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 195.023 p.a. Lejekontraktens uopsigelighe løber indtil 2020.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	26.401	32.993
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	<u>26.401</u>	<u>32.993</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.968	125.189
Revision, DK	21.000	18.500
Revisor, UK	12.832	13.573
Advokat, DK	0	47.200
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.156	4.156
Gruppelivsforsikringspræmie	11.067	8.000
Honorar, forældelse	3.000	0
Diverse omkostninger	1.084	37.555
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>179.107</u>	<u>254.173</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	94	206
Kursgevinst, valuta	44.379	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>44.473</u>	<u>206</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	975.600	1.199.584
Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	0	167.783
Renter, komplementarselskab	5.000	5.000
Kurstab, valuta	0	14.601
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>980.600</u>	<u>1.386.968</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-522.805	-780.037
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-3.069.273	2.093.217
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	2.338.686	-1.089.867
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.253.392	223.313
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	33.818.095	33.818.095
Købsomkostninger	2.225.631	2.225.631
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	36.043.726	36.043.726
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.035.000	3.035.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-13.797.546	-15.110.726
Årets regulering, afkastrelateret	-522.805	-780.037
Årets regulering, kursrelateret	-3.069.273	2.093.217
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-17.389.624	-13.797.546
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	18.654.102	22.246.180
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.148.298	2.200.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	195.023	195.023
Afkastkrav	8,50%	8,38%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<hr/> 18.121.128	<hr/> 21.601.737
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<hr/> 19.219.378	<hr/> 22.930.257

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.991	30.949
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	15.991	30.949
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
9 kommanditanparter á kr. 2.055.000, primo	18.495.000	13.500.000
Ændring i året	450.000	4.995.000
	<hr/>	<hr/>
9 kommanditanparter á kr. 2.105.000, ultimo	18.945.000	18.495.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
9 kommanditanparter á kr. 1.897.125, primo	17.074.123	11.764.020
Ændring i året	0	5.310.103
	<hr/>	<hr/>
9 kommanditanparter á kr. 1.897.125, ultimo	17.074.123	17.074.123
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	1.870.877	1.420.877
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	207.875	157.875
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.969.224	-15.854.074
Ændring af regnskabspraksis	0	3.330.166
Overført af årets resultat	-574.768	554.684
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.543.992	-11.969.224
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	4.530.131	5.104.899
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	16.923.913	17.762.692
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.646.471	1.728.073
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-288.588	-1.378.455
Årets kursregulering	-2.338.686	1.089.867
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-2.627.274	-288.588
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	14.296.639	17.474.104
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.539.971	16.649.772
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	13.539.971	16.649.772
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	756.668	824.332
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 31. marts 2020, og renten er fast 6,61% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregn. ApS Komplementarselskabet Bolton, England	125.000	125.000
Skyldige renter	189.002	231.720
Skyldig moms, UK	143.307	91.538
Skyldige omkostninger	23.171	73.750
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	480.480	522.008
	<hr/>	<hr/>

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 18.654 samt transport i lejeindtægter, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.