

K/S Habro-Haywards Heath

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(17. regnskabsår)

CVR nr. 25073479

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. februar 2016

Dennis Weile-Lund

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-Haywards Heath.

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 2. februar 2016

I bestyrelsen:

Bjarne Larsen (formand)

Claus Loft

Ole Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Haywards Heath

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Haywards Heath 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 2. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Haywards Heath Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25073479
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-9
Bestyrelse	Bjarne Larsen (formand) Claus Loft Ole Poulsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-9 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 South Road 29/31, Haywards Heath, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 110.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.160.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.269.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 9.030.

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-Haywards Heath 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 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	2.308.256	2.093.297
Lejeindtægter i alt		2.308.256	2.093.297
Administrationsomkostninger	2	-165.515	-165.904
Resultat før finansielle poster m.v.		2.142.741	1.927.393
Finansielle indtægter	3	25.612	40.084
Finansielle omkostninger	4	-2.058.681	-1.878.660
Resultat før dagsværdiregulering		109.672	88.817
Værdireguleringer	5	1.159.807	273.264
ÅRETS RESULTAT		<u>1.269.479</u>	<u>362.081</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.269.479</u>	<u>362.081</u>
		<u>1.269.479</u>	<u>362.081</u>

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	<u>48.424.980</u>	<u>45.582.636</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>48.424.980</u>	<u>45.582.636</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>48.424.980</u>	<u>45.582.636</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	11.796	8.411
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		<u>5.764</u>	<u>5.424</u>
Tilgodehavender i alt		<u>17.560</u>	<u>13.835</u>
Likvide beholdninger		<u>865.191</u>	<u>1.167.747</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>882.751</u>	<u>1.181.582</u>
AKTIVER I ALT		<u>49.307.731</u>	<u>46.764.218</u>

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. 34.750.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	6.671.970	7.121.970
Overført resultat	8	<u>2.358.386</u>	<u>1.088.907</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.030.356</u>	<u>8.210.877</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	<u>38.852.176</u>	<u>37.228.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.852.176</u>	<u>37.228.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	51.862	46.165
Anden gæld	10	841.788	778.404
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>531.549</u>	<u>500.172</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.425.199</u>	<u>1.324.741</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>40.277.375</u>	<u>38.553.341</u>
PASSIVER I ALT		<u>49.307.731</u>	<u>46.764.218</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>2.308.256</u>	<u>2.093.297</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 228.000 p.a. Lejemålet løber indtil 2. november 2082.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	88.639	67.293
Ejendomsadministrationshonorar	23.059	20.963
Honorar, VAT-agent, UK	9.441	8.637
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger Rent Review	0	23.326
Diverse omkostninger	4.584	7.093
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>165.515</u>	<u>165.904</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	25.611	40.083
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>25.612</u>	<u>40.084</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.042.677	1.863.395
Renter, komplementarselskab	16.004	15.265
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.058.681</u>	<u>1.878.660</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-16.156	1.028.606
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.858.500	2.852.807
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	621.046	-1.265.845
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.303.583	-2.342.304
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.159.807	273.264
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	39.073.254	39.073.254
Købsomkostninger	4.384.543	4.384.543
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	43.457.797	43.457.797
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.300.000	3.300.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	2.124.839	-1.756.574
Årets regulering, afkastrelateret	-16.156	1.028.606
Årets regulering, kursrelateret	2.858.500	2.852.807
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.967.183	2.124.839
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	48.424.980	45.582.636
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.788.910	4.790.608
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	8.580	8.411
Andre tilgodehavender	3.216	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	11.796	8.411
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 332.500, primo	33.250.000	30.750.000
Ændring i året	-21.750.000	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	33.250.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 71.220, primo	7.121.970	7.121.970
Ændring i året	-450.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 66.720, ultimo	6.671.970	7.121.970
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	4.828.030	26.128.030
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	48.280	261.280
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	23.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 232.500, ultimo	23.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	23.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	232.500	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 332.500, primo	33.250.000	30.750.000
Ændring i året	<u>1.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 347.500, ultimo	<u>34.750.000</u>	<u>33.250.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 71.220, primo	7.121.970	7.121.970
Ændring i året	<u>-450.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 66.720, ultimo	<u>6.671.970</u>	<u>7.121.970</u>
Resthæftelse i alt	<u>28.078.030</u>	<u>26.128.030</u>
Pr. anpart	<u>280.780</u>	<u>261.280</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.088.907	726.826
Overført af årets resultat	<u>1.269.479</u>	<u>362.081</u>
Overført resultat, ultimo	<u>2.358.386</u>	<u>1.088.907</u>
Egenkapital i alt	<u>9.030.356</u>	<u>8.210.877</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	39.128.392	39.181.656
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.564.223	3.569.074
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.906.891	-5.515.040
Årets værdiregulering, renterelateret	-621.046	1.265.845
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.303.583	2.342.304
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-224.354	-1.906.891
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	38.904.038	37.274.765
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.847.352	3.917.474
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.613.387	37.016.040
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	238.789	212.560
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	38.852.176	37.228.600
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	51.862	46.165
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-9	262.225	250.116
Skyldige renter	425.332	400.770
Skyldig moms, UK	113.231	106.518
Skyldige omkostninger	41.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	841.788	778.404
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

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