

K/S Habro-Tamworth

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

CVR nr. 25676203

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-Tamworth.

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. maj 2016

I bestyrelsen:

Uffe Baller (formand)

Peter Johansen

Gunnar Kjems

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Tamworth

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Tamworth 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. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Tamworth Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25676203
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-11
Bestyrelse	Uffe Baller (formand) Peter Johansen Gunnar Kjems
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-11 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 beliggende 23-25a George Street, Tamworth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 272.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en opskrivning på t.dkk 1.304.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.576.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 11.930.

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 Habro-Tamworth 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 investeringsjendommen 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	2.227.265	2.019.689
Lejeindtægter i alt		2.227.265	2.019.689
Administrationsomkostninger	2	-165.122	-245.211
Resultat før finansielle poster m.v.		2.062.143	1.774.478
Finansielle indtægter	3	75.986	77.244
Finansielle omkostninger	4	-1.866.050	-1.699.909
Resultat før dagsværdiregulering		272.079	151.813
Værdireguleringer	5	1.304.246	-811.188
ÅRETS RESULTAT		<u>1.576.325</u>	<u>-659.375</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.576.325</u>	<u>-659.375</u>
		<u>1.576.325</u>	<u>-659.375</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	46.725.855	43.983.239
Materielle anlægsaktiver i alt		46.725.855	43.983.239
ANLÆGSAKTIVER I ALT		46.725.855	43.983.239
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	13.412	8.422
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		5.562	5.233
Tilgodehavender i alt		18.974	13.655
Likvide beholdninger		774.485	722.556
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		793.459	736.211
AKTIVER I ALT		47.519.314	44.719.450

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. 30.650.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	10.350.000	10.350.000
Overført resultat	8	1.579.858	3.533
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.929.858</u>	<u>10.353.533</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	33.878.390	32.799.077
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.878.390</u>	<u>32.799.077</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	286.232	252.294
Anden gæld	10	911.936	831.924
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		512.898	482.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.711.066</u>	<u>1.566.840</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>35.589.456</u>	<u>34.365.917</u>
PASSIVER I ALT		<u>47.519.314</u>	<u>44.719.450</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.227.265	2.019.689
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med TJ Morris Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 220.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2076.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	87.293	65.974
Ejendomsadministrationshonorar	22.249	20.227
Honorar, VAT-agent, UK	9.110	8.334
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig	0	2.228
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.576
Advokat, DK	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger Rent Review	0	100.857
Diverse omkostninger	6.678	8.066
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	165.122	245.211
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1	99
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	75.984	77.144
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	75.986	77.244
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.850.514	1.685.090
Renter, komplementarselskab	15.536	14.819
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.866.050	1.699.909
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-15.586	76.520
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.758.202	2.752.708
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	651.174	-1.488.876
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.089.544	-2.151.540
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.304.246	-811.188
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	37.414.442	37.414.442
Købsomkostninger	4.667.111	4.667.111
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	42.081.553	42.081.553
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.050.000	3.050.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	1.901.686	-927.542
Årets regulering, afkastrelateret	-15.586	76.520
Årets regulering, kursrelateret	2.758.202	2.752.708
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	4.644.302	1.901.686
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	46.725.855	43.983.239
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.620.878	4.622.516
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	13.412	8.422
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	13.412	8.422
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 285.500, primo	28.550.000	27.550.000
Ændring i året	-17.550.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	28.550.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 103.500, primo	10.350.000	10.200.000
Ændring i året	0	150.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 103.500, ultimo	10.350.000	10.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	650.000	18.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	6.500	182.000
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	19.650.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 196.500, ultimo	19.650.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	19.650.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	196.500	0
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 285.500, primo	28.550.000	27.550.000
Ændring i året	2.100.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 306.500, ultimo	30.650.000	28.550.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 103.500, primo	10.350.000	10.200.000
Ændring i året	0	150.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 103.500, ultimo	10.350.000	10.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	20.300.000	18.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	203.000	182.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	3.533	662.908
Overført af årets resultat	1.576.325	-659.375
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.579.858	3.533
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	11.929.858	10.353.533
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Lån 1, til optagelseskurs	27.830.128	28.155.247
Lån 2, til optagelseskurs	5.242.317	5.242.317
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	33.072.445	33.397.564
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.754.716	2.781.232
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-346.193	-3.986.609
Årets værdiregulering, renterelateret	-651.174	1.488.876
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.089.544	2.151.540
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.092.177	-346.193
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	34.164.622	33.051.371
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.378.655	3.473.607
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.526.614	31.607.577
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.351.776	1.191.500
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	33.878.390	32.799.077
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	286.232	252.294
	<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.

10 Anden gæld

Mellemregning med ApS Habro Komplementar-11	254.561	242.817
Skyldige renter	380.594	361.638
Skyldig moms, UK	230.781	206.469
Skyldige omkostninger	46.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	911.936	831.924
	<hr/>	<hr/>

11 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.