

K/S Habro-Halifax

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26869854

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. april 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 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 13. april 2016

I bestyrelsen:

Michael Kræfting (formand)

Svend Werner Jensen

Allan Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Halifax

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Halifax 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 13. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Halifax Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26869854
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-16
Bestyrelse	Michael Kræfting (formand) Svend Werner Jensen Allan Jørgensen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-16 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 2-6 Southgate og 15-19 Cheapside, Halifax, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -64.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.922.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.986.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 9.268.

Rent review

Det forventes, at det igangværende rent review afsluttes ved arbitration i 2016. Lejen kan ikke sættes ned.

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-Halifax 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	2.297.123	2.083.782
Lejeindtægter i alt		2.297.123	2.083.782
Administrationsomkostninger	2	-232.584	-241.171
Resultat før finansielle poster m.v.		2.064.539	1.842.611
Finansielle indtægter	3	56.099	49.645
Finansielle omkostninger	4	-2.184.386	-2.025.447
Resultat før dagsværdiregulering		-63.748	-133.191
Værdireguleringer	5	-1.922.274	185.627
ÅRETS RESULTAT		-1.986.022	52.436
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.986.022	52.436
Til disposition		-1.986.022	52.436

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	51.201.222	48.195.921
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>51.201.222</u>	<u>48.195.921</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>51.201.222</u>	<u>48.195.921</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	272.814	473.768
Tilgodehavende leje		37.694	35.469
Andre tilgodehavender	8	21.170	15.853
Tilgodehavender i alt		<u>331.678</u>	<u>525.090</u>
Likvide beholdninger		<u>1.223.559</u>	<u>1.147.447</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.555.237</u>	<u>1.672.537</u>
AKTIVER I ALT		<u>52.756.459</u>	<u>49.868.458</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. 37.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	19.175.000	18.175.000
Overført resultat	9	-9.906.955	-7.820.933
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.268.045</u>	<u>10.354.067</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	41.086.998	36.181.000
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	460.000	1.460.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>41.546.998</u>	<u>37.641.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	18.664	16.543
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	1.000.000	1.000.000
Anden gæld	12	922.752	856.848
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.941.416</u>	<u>1.873.391</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>43.488.414</u>	<u>39.514.391</u>
PASSIVER I ALT		<u>52.756.459</u>	<u>49.868.458</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	2.311.074	2.096.700
Grundleje	-13.951	-12.918
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.297.123	2.083.782
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Wilkinson Hardware Stores Ltd. fratrukket grundleje.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 223.600 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juni 2254. Det forventes, at det igangværende rent review afsluttes ved arbitration i 2016. Lejen kan ikke sættes ned.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	149.361	126.824
Ejendomsadministrationshonorar	23.091	21.022
Honorar, VAT-agent, UK	9.317	8.524
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	1.073
Revisor, UK	15.573	13.343
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokat, DK	0	15.400
Advokat, UK	0	11.612
Forsikring	2.705	4.842
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger Rent Review	0	2.897
Diverse omkostninger	8.318	10.385
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	232.584	241.171
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	71	618
Renter, investorer	20.710	34.646
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinster, valuta	35.317	14.381
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	56.099	49.645
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.112.375	1.906.070
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	58.052	106.062
Renter, komplementarselskab	13.959	13.315
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.184.386	2.025.447
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-17.079	143.247
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.022.380	3.016.361
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-2.498.217	-705.733
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.429.358	-2.268.248
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.922.274	185.627
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	44.545.918	44.545.918
Forsikringsafdækning, ejendom	88.251	88.251
Købsomkostninger	5.613.924	5.613.924
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	50.248.093	50.248.093
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.975.000	3.975.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.052.172	-5.211.780
Årets regulering, afkastrelateret	-17.079	143.247
Årets regulering, kursrelateret	3.022.380	3.016.361
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	953.129	-2.052.172
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	51.201.222	48.195.921
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.063.462	5.065.257
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	18.175.000	17.275.000
Ændring i året	1.000.000	900.000
Renter låneaftaler, nye investorer	691.955	671.245
Indbetalt, ultimo	-18.479.889	-17.358.225
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.114.252	-1.014.252
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	272.814	473.768

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 273 vedrører t.dkk 82 ydelsen pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

De af bestyrelsen vedtagne ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	Hensættelse	I alt	Pr. anpart
	købt i 2003	egne anparter	købt i 2003	købt i 2003
	60 anparter	købt i 2003	50 anparter	ekskl. rente
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
år 2016	229.374	38.229	191.145	3.823
i alt	<u>229.374</u>	<u>38.229</u>	<u>191.145</u>	<u>3.823</u>

De årlige ydelser forfalder månedsvist bagud med 1/12 pr. gang

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.170	15.853
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	21.170	15.853

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 210.000, ultimo	21.000.000	21.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 181.750, primo	18.175.000	17.275.000
Ændring i året	1.000.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 191.750, ultimo	19.175.000	18.175.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	1.825.000	2.825.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	182.500	282.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anp., ekskl. tilgodehavende solgte anp.	1.642.500	2.542.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	18.250	28.250
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	16.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 160.000, ultimo	16.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	16.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anp., ekskl. tilgh., solgte anp.	14.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	160.000	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
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 210.000, primo	21.000.000	21.000.000
Ændring i året	16.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 370.000, ultimo	37.000.000	21.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 181.750, primo	18.175.000	17.275.000
Ændring i året	1.000.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 191.750, ultimo	19.175.000	18.175.000
	<hr/>	<hr/>
Resth. i alt, før egne anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	17.825.000	2.825.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.782.500	282.500
	<hr/>	<hr/>
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. tilgh., solgte anp.	16.042.500	2.542.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	178.250	28.250
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-7.820.933	-7.784.917
Overført af årets resultat	-1.986.022	52.436
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-100.000	-88.452
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-9.906.955	-7.820.933
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	9.268.045	10.354.067
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10 kommanditanparter som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	37.871.717	37.891.173
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.384.274	3.386.013
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.693.630	-4.667.611
Årets værdiregulering, renterelateret	2.498.217	705.733
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.429.358	2.268.248
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	3.233.945	-1.693.630
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	41.105.662	36.197.543
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.065.078	3.804.261
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	41.000.123	36.103.994
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	86.875	77.006
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	41.086.998	36.181.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	18.664	16.543
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	460.000	1.460.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	460.000	1.460.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-16	228.721	218.169
Skyldige renter	413.838	408.933
Skyldig moms, UK	223.576	208.746
Skyldige omkostninger	56.617	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	922.752	856.848
	<hr/>	<hr/>

13 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.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.