

K/S Habro-Perth

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. april 2016

Kaare Gamborg

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-Perth.

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 11. april 2016

I bestyrelsen:

Per F. Møller (formand)

Jørgen Melchior

Sam Baroudy

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Perth

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Perth 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 11. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Perth
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 26873215
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Habro Komplementar-17

Bestyrelse Per F. Møller (formand)
Jørgen Melchior
Sam Baroudy

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-17
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 116-128 High Street, Perth, Skotland og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 714.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 6.078.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.792.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 32.420.

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-Perth 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	6.449.035	5.853.684
Lejeindtægter i alt		6.449.035	5.853.684
Administrationsomkostninger	2	-537.287	-482.096
Resultat før finansielle poster m.v.		5.911.748	5.371.588
Finansielle indtægter	3	206.772	223.617
Finansielle omkostninger	4	-5.404.343	-4.918.155
Resultat før dagsværdiregulering		714.177	677.050
Værdireguleringer	5	6.077.858	-3.653.585
ÅRETS RESULTAT		<u>6.792.035</u>	<u>-2.976.535</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.792.035	-2.976.535
		<u>6.792.035</u>	<u>-2.976.535</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			
Investeringsjendom	6	121.765.053	114.617.957
Materielle anlægsaktiver i alt		121.765.053	114.617.957
ANLÆGSAKTIVER I ALT		121.765.053	114.617.957
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	56.045	18.803
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		16.103	15.153
Tilgodehavender i alt		72.148	33.956
Likvide beholdninger		2.179.725	2.205.890
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.251.873	2.239.846
AKTIVER I ALT		124.016.926	116.857.803

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. 71.250.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	18.625.000	18.625.000
Overført resultat	8	13.794.828	7.002.793
EGENKAPITAL I ALT		<u>32.419.828</u>	<u>25.627.793</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	87.251.609	87.285.029
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>87.251.609</u>	<u>87.285.029</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	931.794	826.098
Anden gæld	10	1.928.601	1.721.453
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.485.094	1.397.430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.345.489</u>	<u>3.944.981</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>91.597.098</u>	<u>91.230.010</u>
PASSIVER I ALT		<u>124.016.926</u>	<u>116.857.803</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>6.449.035</u>	<u>5.853.684</u>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Debenhams Properties Ltd.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 637.016 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2039.</p>		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	149.361	126.824
Ejendomsadministrationshonorar	64.460	58.568
Honorar, VAT-agent, UK	26.343	24.132
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokat, DK	0	11.800
Advokat, UK	0	10.761
Omkostninger, Rent Review	13.747	28.276
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	243.584	183.143
Administrationsomkostninger i alt	<u>537.287</u>	<u>482.096</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	32	160
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	206.739	223.456
Finansielle indtægter i alt	<u>206.772</u>	<u>223.617</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	5.390.465	4.904.918
Renter, komplementarselskab	13.878	13.237
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	5.404.343	4.918.155
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-40.629	-2.368.127
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	7.187.725	7.173.410
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	4.307.044	-2.734.701
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-5.376.282	-5.724.167
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	6.077.858	-3.653.585
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	104.025.599	104.025.599
Købsomkostninger	12.216.056	12.216.056
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	116.241.655	116.241.655
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.028.981	9.028.981
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.623.698	-6.428.981
Årets regulering, afkastrelateret	-40.629	-2.368.127
Årets regulering, kursrelateret	7.187.725	7.173.410
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	5.523.398	-1.623.698
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	121.765.053	114.617.957
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	12.041.758	12.046.028
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.170	18.803
Andre tilgodehavender	34.875	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	56.045	18.803
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 148.125, primo	59.250.000	59.250.000
Ændring i året	-34.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	25.000.000	59.250.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 46.563, ultimo	18.625.000	18.625.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	6.375.000	40.625.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	15.938	101.563
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	46.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 115.625, ultimo	46.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	46.250.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	115.625	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
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 148.125, primo	59.250.000	59.250.000
Ændring i året	12.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
400 kommanditanparter á kr. 178.125, ultimo	71.250.000	59.250.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 46.563, ultimo	18.625.000	18.625.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	52.625.000	40.625.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	131.563	101.563
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	7.002.793	9.979.328
Overført af årets resultat	6.792.035	-2.976.535
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	13.794.828	7.002.793
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	32.419.828	25.627.793
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	99.287.224	100.284.186
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	8.646.449	8.733.270
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-12.173.059	-20.631.927
Årets værdiregulering, renterelateret	-4.307.044	2.734.701
Årets værdiregulering, kursrelateret	5.376.282	5.724.167
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-11.103.821	-12.173.059
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	88.183.403	88.111.127
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	8.720.755	9.260.234
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	82.916.474	83.441.638
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.335.135	3.843.391
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	87.251.609	87.285.029
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	931.794	826.098
	<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.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	227.391	216.895
Skyldige renter	1.107.472	1.052.563
Skyldig moms, UK	312.505	291.222
Skyldige omkostninger	281.233	160.773
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.928.601	1.721.453
	<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.