

K/S Habro-Burford

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27976883

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. januar 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-Burford.

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 26. januar 2016

I bestyrelsen:

Flemming Vahlgreen (formand)

Niels Møller

Jens-Ole Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Burford

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Burford 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 26. januar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Burford Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27976883
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-25
Bestyrelse	Flemming Vahlgreen (formand) Niels Møller Jens-Ole Nielsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-25 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 et Travelodge hotel beliggende ved rundkørslen A40/A361, Burford, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 718.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.159.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.877.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 10.172.

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-Burford 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	2.522.341	1.918.843
Lejeindtægter i alt		2.522.341	1.918.843
Administrationsomkostninger	2	-215.093	-311.581
Resultat før finansielle poster m.v.		2.307.248	1.607.262
Finansielle indtægter	3	32.761	72.136
Finansielle omkostninger	4	-1.622.049	-1.534.902
Resultat før dagsværdiregulering		717.960	144.496
Værdireguleringer	5	1.158.775	-2.632.237
ÅRETS RESULTAT		1.876.735	-2.487.741
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.876.735	-2.487.741
		1.876.735	-2.487.741

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	39.623.894	37.298.143
Materielle anlægsaktiver i alt		39.623.894	37.298.143
ANLÆGSAKTIVER I ALT		39.623.894	37.298.143
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	56.000	112.000
Andre tilgodehavender	8	11.322	23.452
Tilgodehavender i alt		67.322	135.452
Likvide beholdninger		848.200	638.093
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		915.522	773.545
AKTIVER I ALT		40.539.416	38.071.688

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. 19.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	9.763.000	9.363.000
Overført resultat	9	409.025	-1.467.710
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.172.025</u>	<u>7.895.290</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	22.633.840	22.130.264
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	4.315.280	4.686.140
Lån, investorer	12	1.501.188	1.598.398
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>28.450.308</u>	<u>28.414.802</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	597.725	529.300
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	370.860	370.860
Lån, investorer	12	96.102	99.400
Anden gæld	13	635.799	591.204
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		216.597	170.832
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.917.083</u>	<u>1.761.596</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.367.391</u>	<u>30.176.398</u>
PASSIVER I ALT		<u>40.539.416</u>	<u>38.071.688</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.522.341	1.918.843
	<hr/>	<hr/>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 248.749 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2030. Udlejer har option på forlængelse af lejekontrakten til juni 2048

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	107.321	110.609
Ejendomsadministrationshonorar	26.075	19.264
Honorar, VAT-agent, UK	10.320	7.899
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokathonorar, DK	0	2.300
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000
Omkostninger, lejers restrukturering	0	70.145
Låneomkostninger	0	30.000
Diverse omkostninger	6.585	7.772
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	215.093	311.581
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	133	929
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	32.626	71.207
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	32.761	72.136
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.323.475	1.202.033
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	209.582	291.194
Renter, investorelån	75.491	28.798
Renter, komplementarselskab	13.501	12.877
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.622.049	1.534.902
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-13.226	-862.837
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.338.977	2.334.319
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	273.521	-2.589.526
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.440.497	-1.514.193
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.158.775	-2.632.237
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, grund og bygning	29.403.287	29.403.287
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.142.043	3.142.043
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	32.545.330	32.545.330
Købsomkostninger	3.430.401	3.430.401
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	35.975.731	35.975.731
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.025.525	3.025.525
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	1.322.412	-149.070
Årets regulering, afkastrelateret	-13.226	-862.837
Årets regulering, kursrelateret	2.338.977	2.334.319
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	3.648.163	1.322.412
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	39.623.894	37.298.143
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.918.541	3.919.931
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	9.363.000	8.563.000
Ændring i året	400.000	800.000
Indbetalt, ultimo	-9.525.750	-9.069.750
Realiseret tab på investorindskud	-181.250	-181.250
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	56.000	112.000
	<hr/>	<hr/>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 56 vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	10.915	23.452
Andre tilgodehavender	407	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	11.322	23.452
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, ultimo	18.000.000	18.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 93.630, primo	9.363.000	8.563.000
Ændring i året	400.000	800.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 97.630, ultimo	9.763.000	9.363.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	8.237.000	8.637.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	82.370	86.370
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0 , primo	0	0
Ændring i året	1.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 10.000, ultimo	1.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0 , ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	1.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	10.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
<p>For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Nationwide Building Society ("1. prioritetslångiver") og HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.</p>		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, primo	18.000.000	18.000.000
Ændring i året	1.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 190.000, ultimo	19.000.000	18.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 93.630, primo	9.363.000	8.563.000
Ændring i året	400.000	800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 97.630, ultimo	9.763.000	9.363.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.237.000	8.637.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	92.370	86.370
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-1.467.710	1.020.031
Overført af årets resultat	1.876.735	-2.487.741
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	409.025	-1.467.710
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	10.172.025	7.895.290
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	21.903.027	22.498.002
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.034.406	2.089.669
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	161.562	-3.942.157
Årets værdiregulering, renterelateret	-273.521	2.589.526
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.440.497	1.514.193
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.328.538	161.562
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	23.231.565	22.659.564
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.297.448	2.381.457
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	19.844.462	19.660.217
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.789.378	2.470.047
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	22.633.840	22.130.264
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	597.725	529.300
	<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	4.315.280	4.686.140
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	4.315.280	4.686.140
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	370.860	370.860
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Lån, investorer		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.098.115	1.264.539
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	403.073	333.859
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.501.188	1.598.398
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	96.102	99.400
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-25	221.211	210.990
Skyldige renter	223.839	237.698
Skyldig moms, UK	124.749	96.516
Skyldige omkostninger	66.000	46.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	635.799	591.204
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Nationwide 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 under Oprindelig Indskudskapital.		