

K/S Habro-Ipswich City

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. marts 2016

Jan Hansen

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-Ipswich City.

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 14. marts 2016

I bestyrelsen:

Jesper Lohmann (formand)

Dorthe Haugaard Kristensen

Hans Jakob Johannsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Ipswich City

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich City 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 14. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Ipswich City Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28503288
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-30
Bestyrelse	Jesper Lohmann (formand) Dorthe Haugaard Kristensen Hans Jakob Johannsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-30 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

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 32-42 Buttermarket, Ipswich, Suffolk, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 784.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 4.488.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.704.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -3.287.

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-Ipswich City 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**

Investeringsejendomme 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	4.525.397	4.112.536
Lejeindtægter i alt		4.525.397	4.112.536
Administrationsomkostninger	2	-259.304	-237.827
Resultat før finansielle poster m.v.		4.266.093	3.874.709
Finansielle indtægter	3	175.767	227.717
Finansielle omkostninger	4	-3.657.367	-3.491.936
Resultat før dagsværdiregulering		784.493	610.490
Værdireguleringer	5	-4.488.386	-1.215.776
ÅRETS RESULTAT		-3.703.893	-605.286
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.703.893	-605.286
		-3.703.893	-605.286

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	65.726.611	67.024.468
Materielle anlægsaktiver i alt		65.726.611	67.024.468
ANLÆGSAKTIVER I ALT		65.726.611	67.024.468
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	431.463	1.046.177
Andre tilgodehavender	8	21.550	15.287
Tilgodehavende leje		87.889	0
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		11.300	10.633
Tilgodehavender i alt		552.202	1.072.097
Likvide beholdninger		1.355.420	2.654.384
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.907.622	3.726.481
AKTIVER I ALT		67.634.233	70.750.949

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. 48.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	23.475.000	22.525.000
Overført resultat	9	-26.761.532	-22.772.639
EGENKAPITAL I ALT		-3.286.532	-247.639
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	54.370.988	52.359.301
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	13.592.680	14.648.680
Langfristede gældsforpligtelser i alt		67.963.668	67.007.981
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	1.033.670	921.674
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	1.056.000	1.026.000
Anden gæld	12	867.427	1.062.333
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	980.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.957.097	3.990.607
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		70.920.765	70.998.588
PASSIVER I ALT		67.634.233	70.750.949
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>4.525.397</u>	<u>4.112.536</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Bhs Limited.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 447.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2026.		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.745	122.299
Ejendomsadministrationshonorar	45.208	41.098
Honorar, VAT-agent, UK	18.510	16.934
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokathonorar, DK	3.825	15.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.224	3.904
Administrationsomkostninger i alt	<u>259.304</u>	<u>237.827</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	142	1.214
Renter, investorer	6.141	2.687
Renter, øvrige	1	71
Kursgevinst, valuta	169.483	223.745
Finansielle indtægter i alt	<u>175.767</u>	<u>227.717</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.237.348	2.980.524
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	407.256	499.239
Renter, komplementarselskab	12.763	12.173
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.657.367</u>	<u>3.491.936</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.177.663	-1.977.052
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.879.806	4.194.753
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	225.150	93.357
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-3.415.679	-3.526.834
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-4.488.386	-1.215.776
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	85.645.445	85.645.445
Købsomkostninger	10.265.952	10.265.952
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	95.911.397	95.911.397
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.787.500	7.787.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-28.886.929	-31.104.630
Årets regulering, afkastrelateret	-5.177.663	-1.977.052
Årets regulering, kursrelateret	3.879.806	4.194.753
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-30.184.786	-28.886.929
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	65.726.611	67.024.468
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.499.927	7.044.085
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	22.525.000	22.375.000
Ændring i året	950.000	150.000
Indbetalt, ultimo	-21.300.760	-20.021.046
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.742.777	-1.457.777
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	431.463	1.046.177
	<hr/>	<hr/>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 431 vedrører t.dkk 332 raten pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016 og t.dkk 99 på tidligere rater. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.550	15.287
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	21.550	15.287
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	40.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 225.250, primo	22.525.000	22.375.000
Ændring i året	950.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 234.750, ultimo	23.475.000	22.525.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	16.525.000	17.475.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	4.957.500	5.125.387
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	11.567.500	12.349.613
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	165.250	174.750
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	8.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 80.000, ultimo	8.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	8.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	2.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	5.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	80.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 400.000, primo	40.000.000	40.000.000
Ændring i året	8.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 480.000, ultimo	48.000.000	40.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 225.250, primo	22.525.000	22.375.000
Ændring i året	950.000	150.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 234.750, ultimo	23.475.000	22.525.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	24.525.000	17.475.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	7.357.500	5.125.387
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	17.167.500	12.349.613
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	245.250	174.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-22.772.639	-22.127.280
Overført af årets resultat	-3.703.893	-605.286
Hensat til tab investorindskud	-285.000	-40.073
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-26.761.532	-22.772.639
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-3.286.532	-247.639
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 20 kommanditanparter som er tilbagetaget fra to investorer.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	63.364.117	64.430.963
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.753.209	5.850.074
Værdiregulering, primo	-11.149.988	-14.583.465
Årets værdiregulering, renterelateret	-225.150	-93.357
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.415.679	3.526.834
Værdiregulering, ultimo	-7.959.459	-11.149.988
Dagsværdi, ultimo	55.404.658	53.280.975
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.479.154	5.599.682
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	49.632.060	48.133.827
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.738.928	4.225.474
Langfristet del i alt	54.370.988	52.359.301
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.033.670	921.674
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	13.592.680	14.648.680
Langfristet del i alt	13.592.680	14.648.680
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.056.000	1.026.000

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30	209.121	199.458
Skyldige renter	370.921	404.732
Skyldig moms, UK	238.285	435.843
Skyldige omkostninger	49.100	22.300
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	867.427	1.062.333

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.