

K/S Habro-Stockton-on-Tees

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28899556

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. april 2016

(Dirigent)

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-Stockton-on-Tees.

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 7. april 2016

I bestyrelsen:

Poul Christensen (formand)

Steen Fursing

Peter Korsgaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Stockton-on-Tees

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stockton-on-Tees 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 7. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Stockton-on-Tees Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28899556
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-33
Bestyrelse	Poul Christensen (formand) Steen Fursing Peter Korsgaard Pedersen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-33 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 139/139A High Street & 14 Regent Street, Stockton-on-Tees, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -753.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.970.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.723.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -11.298.

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-Stockton-on-Tees 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.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

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

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	1.469.039	1.335.341
Lejeindtægter i alt		1.469.039	1.335.341
Administrationsomkostninger	2	-372.399	-317.784
Resultat før finansielle poster m.v.		1.096.640	1.017.557
Finansielle indtægter	3	24.709	9.737
Finansielle omkostninger	4	-1.874.212	-1.953.133
Resultat før dagsværdiregulering		-752.863	-925.839
Værdireguleringer	5	-1.970.493	1.464.554
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.723.356</u>	<u>538.715</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.723.356</u>	<u>538.715</u>
		<u>-2.723.356</u>	<u>538.715</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	26.032.971	27.568.063
Materielle anlægsaktiver i alt		26.032.971	27.568.063
ANLÆGSAKTIVER I ALT		26.032.971	27.568.063
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	97.400	102.800
Tilgodehavende leje		27.732	26.095
Andre tilgodehavender	8	24.342	27.788
Tilgodehavender i alt		149.474	156.683
Likvide beholdninger		1.053.730	1.489.633
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.203.204	1.646.316
AKTIVER I ALT		27.236.175	29.214.379

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. 28.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	20.078.004	18.617.004
Overført resultat	9	-31.375.813	-28.360.257
EGENKAPITAL I ALT		-11.297.809	-9.743.253
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	26.269.643	25.834.242
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	10.520.071	11.386.071
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.789.714	37.220.313
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	866.000	866.000
Anden gæld	12	878.270	871.319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.744.270	1.737.319
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		38.533.984	38.957.632
PASSIVER I ALT		27.236.175	29.214.379
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.469.039	1.335.341
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 143.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2254.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.745	172.299
Ejendomsadministrationshonorar	14.684	13.361
Honorar, VAT-agent, UK	5.914	5.417
Advokathonorar	15.000	15.400
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, anden assistance, DK	0	2.663
Revisor, UK	15.573	13.343
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger rent review	116.002	29.414
Honorar, låneomkostninger	30.000	29.858
Diverse omkostninger	6.262	10.780
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	372.399	317.784
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	135	1.977
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	24.573	7.759
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	24.709	9.737
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.466.788	1.334.028
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	394.751	607.018
Renter, komplementarselskab	12.673	12.087
Kurstab, valuta	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.874.212	1.953.133
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-3.071.804	1.422.287
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.536.712	1.725.358
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.115.282	-66.245
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.550.683	-1.616.846
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.970.493	1.464.554
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	41.257.684	41.257.684
Købsomkostninger	4.976.766	4.976.766
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	46.234.450	46.234.450
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.773.170	3.773.170
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-18.666.387	-21.814.032
Årets regulering, afkastrelateret	-3.071.804	1.422.287
Årets regulering, kursrelateret	1.536.712	1.725.358
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.201.479	-18.666.387
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	26.032.971	27.568.063
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.574.489	2.897.327
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	18.617.004	17.075.004
Ændring i året	1.461.000	1.542.000
Indbetalt, ultimo	-17.069.964	-15.895.764
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-2.910.640	-2.618.440
	<u>97.400</u>	<u>102.800</u>

Tilgodehavendet på t.dkk 97 vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	24.342	27.788
	<u>24.342</u>	<u>27.788</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 280.000, ultimo	28.000.000	28.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 186.170, primo	18.617.004	17.075.004
Ændring i året	1.461.000	1.542.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 200.780, ultimo	20.078.004	18.617.004
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.921.996	9.382.996
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.584.399	1.876.599
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.337.597	7.506.397
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	79.220	93.830
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	12.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 120.000, ultimo	12.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	12.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.400.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.600.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	120.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 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. 280.000, primo	28.000.000	28.000.000
Ændring i året	12.000.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo	40.000.000	28.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 186.170, primo	18.617.004	17.075.004
Ændring i året	1.461.000	1.542.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 200.780, ultimo	20.078.004	18.617.004
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	19.921.996	9.382.996
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.984.399	1.876.599
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.937.597	7.506.397
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	199.220	93.830
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-28.360.257	-28.595.533
Overført af årets resultat	-2.723.356	538.715
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-292.200	-303.439
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-31.375.813	-28.360.257
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-11.297.809	-9.743.253
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 20 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	29.794.130	29.794.130
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.729.000	2.729.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.959.888	-5.642.979
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.115.282	66.245
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.550.683	1.616.846
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-3.524.487	-3.959.888
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	26.269.643	25.834.242
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	2.597.894	2.715.107
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.269.643	25.834.242
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	26.269.643	25.834.242
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdien er den beregnede kursværdi af lånet på basis af belåningsgrad og løbetid. Lånet skal som minimum indfries til kurs 100 i tilfælde af førtidsindfrielse		
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	10.520.071	11.386.071
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	10.520.071	11.386.071
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	866.000	866.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-33	207.653	198.055
Skyldige renter, UK	305.266	287.246
Skyldige renter, DK	156.262	237.412
Skyldig moms, UK	140.001	127.606
Skyldige omkostninger	69.088	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	878.270	871.319
	<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 under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.