

K/S Habro-South Shields

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2018

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Habro-South Shields.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 11. maj 2018

I bestyrelsen:

Jan M. Hansen (formand)

Flemming Brokmose

Kaare Gamborg

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-South Shields
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28 89 95 64
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Komplementar ApS Habro Komplementar-32

Bestyrelse Jan M. Hansen (formand)
Flemming Brokmose
Kaare Gamborg

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-32
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 82-86 King Street, South Shields, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -50.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 107.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 157.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 2.731.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-South Shields for 2017 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.307.209	1.405.565
Lejeindtægter i alt		1.307.209	1.405.565
Administrationsomkostninger	2	-36.075	-68.277
Resultat før finansielle poster m.v.		1.271.134	1.337.288
Finansielle indtægter	3	7	0
Finansielle omkostninger	4	-1.321.251	-1.419.501
Resultat før værdiregulering		-50.110	-82.213
Værdireguleringer	5	-107.148	-840.211
ÅRETS RESULTAT		-157.258	-922.424
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-157.258	-922.424
		-157.258	-922.424

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	27.740.007	28.705.314
Materielle anlægsaktiver i alt		27.740.007	28.705.314
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.740.007	28.705.314
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		25.127	26.001
Andre tilgodehavender	7	0	525
Tilgodehavender i alt		25.127	26.526
Likvide beholdninger		389.439	424.443
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		414.566	450.969
AKTIVER I ALT		28.154.573	29.156.283

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	18.497.955	18.497.955
Overført resultat	8	-15.766.637	-15.609.379
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.731.318</u>	<u>2.888.576</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	24.660.898	25.519.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.660.898</u>	<u>25.519.057</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	762.357	748.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>762.357</u>	<u>748.650</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>25.423.255</u>	<u>26.267.707</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.154.573</u>	<u>29.156.283</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	<u>2017</u> <u>dkk</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>1.307.209</u>	<u>1.405.565</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 154.000 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2161.		
	<u>2017</u> <u>dkk</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	13.067	14.016
Honorar, VAT-agent, UK	5.211	5.392
Revision, DK	0	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	0	2.500
Revisor, UK	14.004	14.607
Advokat, DK	0	2.100
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Diverse omkostninger	3.793	7.443
Administrationsomkostninger i alt	<u>36.075</u>	<u>68.277</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	7	0
Finansielle indtægter i alt	<u>7</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.298.923	1.351.303
Renter, komplementarselskab	14.045	13.368
Kurstab, valuta	8.283	54.830
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.321.251</u>	<u>1.419.501</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-315.956
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-965.307	-4.723.061
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	858.159	4.198.806
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-107.148	-840.211
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	42.644.043	42.644.043
Købsomkostninger	4.900.301	4.900.301
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	47.544.344	47.544.344
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.900.000	3.900.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-18.839.030	-13.800.013
Årets regulering, afkastrelateret	0	-315.956
Årets regulering, kursrelateret	-965.307	-4.723.061
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.804.337	-18.839.030
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	27.740.007	28.705.314
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.305.845	3.305.845
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	154.000	154.000
Afkastkrav	4,36%	4,36%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	26.235.668	27.148.627
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	29.427.355	30.451.379
	<u> </u>	<u> </u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	525
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	0	525
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo	26.000.000	26.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 184.980, ultimo	18.497.955	18.497.955
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	7.502.045	7.502.045
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	75.020	75.020
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-15.609.379	-14.686.955
Overført af årets resultat	-157.258	-922.424
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-15.766.637	-15.609.379
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	2.731.318	2.888.576
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	32.085.735	32.085.735
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.938.900	2.938.900
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-6.566.678	-2.367.872
Årets kursregulering	-858.159	-4.198.806
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-7.424.837	-6.566.678
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	24.660.898	25.519.057
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.660.898	25.519.057
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	24.660.898	25.519.057
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. januar 2036, og renten er fast 5,24% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	230.135	219.031
Mellemregning med Habro Fund Management a/s	125.087	90.000
Skyldige renter	272.804	282.297
Skyldig moms, UK	127.353	131.876
Skyldige omkostninger	6.978	25.446
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	762.357	748.650
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 27.740.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.