

## **K/S Habro-South Shields**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

---

Jan M. Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | Side    |
|--|---------|
| Ledespåtegning                           | 3       |
| Selskabsoplysninger                      | 4       |
| Ledelsesberetning                        | 5       |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 6 - 7   |
| Resultatopgørelse                        | 8       |
| Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver  | 9       |
| Balance pr. 31. december 2018 - Passiver | 10      |
| Noter til årsrapporten                   | 11 - 15 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 27. maj 2019

I bestyrelsen:

---

Jan M. Hansen (formand)

---

Flemming Brokmose

---

Kaare Gamborg

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Habro-South Shields<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K   |
|                     | CVR-nr.: 28 89 95 64   |
|                     | Hjemsted: København  |
|                     | Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018                |
| <b>Komplementar</b> | ApS Habro Komplementar-32                                      |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jan M. Hansen (formand)<br>Flemming Brokmose<br>Kaare Gamborg  |
| <b>Selskabsadm.</b> | ApS Habro Komplementar-32<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -56.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.455.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.399.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 5.130.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets lejer har efter regnskabsårets udløb købt sig ud af lejekontrakten mod en kompensation til K/S'et.

Der er bortset fra ovenstående 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018**

|   | <u>Note</u> | <u>2018<br/>dkk</u>     | <u>2017<br/>dkk</u>    |
|---|-------------|-------------------------|------------------------|
| Lejeindtægter                               | 1           | 1.293.709               | 1.307.209              |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>                  |             | <b>1.293.709</b>        | <b>1.307.209</b>       |
| Administrationsomkostninger                 | 2           | -38.371                 | -36.075                |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>1.255.338</b>        | <b>1.271.134</b>       |
| Finansielle indtægter                       | 3           | 8.045                   | 7                      |
| Finansielle omkostninger                    | 4           | -1.318.906              | -1.321.251             |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>-55.523</b>          | <b>-50.110</b>         |
| Værdireguleringer                           | 5           | 2.454.586               | -107.148               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>2.399.063</u></b> | <b><u>-157.258</u></b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                         |                        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                         |                        |
| Overført resultat                           |             | <u>2.399.063</u>        | <u>-157.258</u>        |
|   |             | <b><u>2.399.063</u></b> | <b><u>-157.258</u></b> |



**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2018</u><br>dkk | <u>31.12.2017</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsejendom                   | 6           | 29.843.982               | 27.740.007               |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <b>29.843.982</b>        | <b>27.740.007</b>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <b>29.843.982</b>        | <b>27.740.007</b>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Tilgodehavende leje                   |             | 24.770                   | 25.127                   |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b>24.770</b>            | <b>25.127</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <b>376.120</b>           | <b>389.439</b>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <b>400.890</b>           | <b>414.566</b>           |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <b>30.244.872</b>        | <b>28.154.573</b>        |

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

|  | <u>Note</u> | <u>31.12.2018</u><br>dkk | <u>31.12.2017</u><br>dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                           |             |                          |                          |
| Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.      |             |                          |                          |
| Kontant andel af indskudskapital             | 7           | 18.497.955               | 18.497.955               |
| Overført resultat                            | 7           | -13.367.574              | -15.766.637              |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     |             | <b><u>5.130.381</u></b>  | <b><u>2.731.318</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |             |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Canada Life                  | 8           | 24.310.287               | 24.660.898               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b><u>24.310.287</u></b> | <b><u>24.660.898</u></b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Anden gæld                                   | 9           | 804.204                  | 762.357                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b><u>804.204</u></b>    | <b><u>762.357</u></b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               |             | <b><u>25.114.491</u></b> | <b><u>25.423.255</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |             | <b><u>30.244.872</u></b> | <b><u>28.154.573</u></b> |
| Personaleforhold                             | 10          |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 11          |                          |                          |

## NOTER

|  | <b>2018</b>             | <b>2017</b>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | <b>dkk</b>              | <b>dkk</b>              |
|  | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>1 Lejeindtægter</b>   |                         |                         |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>   | <b><u>1.293.709</u></b> | <b><u>1.307.209</u></b> |
| 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.      |                         |                         |
|  | <b>2018</b>             | <b>2017</b>             |
|  | <b>dkk</b>              | <b>dkk</b>              |
|  | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>2 Administrationsomkostninger</b>   |                         |                         |
| Ejendomsadministrationshonorar   | 12.975                  | 13.067                  |
| Honorar, VAT-agent, UK   | 5.138                   | 5.211                   |
| Revisor, UK  | 13.890                  | 14.004                  |
| Diverse omkostninger   | 6.368                   | 3.793                   |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>   | <b><u>38.371</u></b>    | <b><u>36.075</u></b>    |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>   |                         |                         |
| Renter, kreditinstitutter  | 85                      | 0                       |
| Renter, øvrige   | 0                       | 7                       |
| Kursgevinst, valuta  | 7.960                   | 0                       |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b><u>8.045</u></b>     | <b><u>7</u></b>         |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>  |                         |                         |
| Renter, prioritetsgæld, Canada Life  | 1.301.866               | 1.298.923               |
| Renter, komplementarselskab  | 14.757                  | 14.045                  |
| Renter, mellemregning, Habro Fund Management a/s   | 2.283                   | 0                       |
| Kurstab, valuta  | 0                       | 8.283                   |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b><u>1.318.906</u></b> | <b><u>1.321.251</u></b> |

## NOTER

|  | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>5 Værdireguleringer</b>   |                   |                   |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6                                    | 2.534.394         | 0                 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6                                      | -430.419          | -965.307          |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8                               | 350.611           | 858.159           |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>   | <b>2.454.586</b>  | <b>-107.148</b>   |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>6 Investeringsejendom</b>   |                   |                   |
| 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  | -19.804.337       | -18.839.030       |
| Årets regulering, afkastrelateret  | 2.534.394         | 0                 |
| Årets regulering, kursrelateret  | -430.419          | -965.307          |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo   | -17.700.362       | -19.804.337       |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b>29.843.982</b> | <b>27.740.007</b> |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP   | 3.607.875         | 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   | 4,00%             | 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%                             | 28.088.454        | 26.235.668        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%                                 | 31.833.581        | 29.427.355        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |

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

**NOTER**

|   | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>7 Egenkapital</b>                        |                   |                   |
| 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> |
| <b>Overført resultat</b>                    |                   |                   |
| Overført resultat, primo                    | -15.766.637       | -15.609.379       |
| Overført af årets resultat                  | 2.399.063         | -157.258          |
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Overført resultat, ultimo                   | -13.367.574       | -15.766.637       |
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Egenkapital i alt</b>                    | <b>5.130.381</b>  | <b>2.731.318</b>  |
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |

## NOTER

|  | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>8 Prioritetsgæld, Canada Life</b>         |                   |                   |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs           | 32.085.735        | 32.085.735        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP                | 2.938.900         | 2.938.900         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, primo                        | -7.424.837        | -6.566.678        |
| Årets kursregulering                         | -350.611          | -858.159          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursegulering, ultimo                        | -7.775.448        | -7.424.837        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kursværdi, ultimo</b>                     | <b>24.310.287</b> | <b>24.660.898</b> |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Langfristet del:</u>                      |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen    | 24.310.287        | 24.660.898        |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0                 | 0                 |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Langfristet del i alt                        | 24.310.287        | 24.660.898        |
|  | <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**

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---|----------------|----------------|
|   | <b>dkk</b>     | <b>dkk</b>     |
|   | <hr/>          | <hr/>          |
| <b>9 Anden gæld</b>                         |                |                |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32 | 241.802        | 230.135        |
| Mellemregning med Habro Fund Management a/s | 164.818        | 125.087        |
| Skyldige renter                             | 268.926        | 272.804        |
| Skyldig moms, UK                            | 125.473        | 127.353        |
| Skyldige omkostninger                       | 3.185          | 6.978          |
|   | <hr/>          | <hr/>          |
| <b>Anden gæld i alt</b>                     | <b>804.204</b> | <b>762.357</b> |
|   | <hr/>          | <hr/>          |

**10 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 29.844.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.