

K/S Habro-South Shields

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2017 fravælges.

København, den 29. maj 2017

I bestyrelsen:

Jan M. Hansen (formand)

Flemming Brokmose

Kaare Gamborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Aberdeen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Aberdeen for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 89 54 68

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-South Shields
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28 89 95 64
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Habro Komplementar-32

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

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-32
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -82.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 840.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 922.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 2.889.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 4.706, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 3.867.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.405.565	1.582.066
Lejeindtægter i alt		1.405.565	1.582.066
Administrationsomkostninger	2	-68.277	-110.689
Resultat før finansielle poster m.v.		1.337.288	1.471.377
Finansielle indtægter	3	0	8.610
Finansielle omkostninger	4	-1.419.501	-1.591.737
Resultat før værdiregulering		-82.213	-111.750
Værdireguleringer	5	-840.211	-634.835
ÅRETS RESULTAT		-922.424	-746.585
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-922.424	-746.585
		-922.424	-746.585

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	28.705.314	33.744.331
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.705.314</u>	<u>33.744.331</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.705.314</u>	<u>33.744.331</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		26.001	30.279
Andre tilgodehavender	7	525	4.625
Tilgodehavender i alt		<u>26.526</u>	<u>34.904</u>
Likvide beholdninger		<u>424.443</u>	<u>466.647</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>450.969</u>	<u>501.551</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.156.283</u>	<u>34.245.882</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	18.497.955	18.497.955
Overført resultat	8	-15.609.379	-14.686.955
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.888.576</u>	<u>3.811.000</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	25.519.057	29.717.863
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.519.057</u>	<u>29.717.863</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	748.650	717.019
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>748.650</u>	<u>717.019</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>26.267.707</u>	<u>30.434.882</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.156.283</u>	<u>34.245.882</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.405.565	1.582.066
	<u> </u>	<u> </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.		
	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	0	42.721
Ejendomsadministrationshonorar	14.016	15.951
Honorar, VAT-agent, UK	5.392	6.377
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.670
Advokat, DK	2.100	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	7.443	5.751
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	68.277	110.689
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	8.609
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	0	8.610
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.351.303	1.578.997
Renter, komplementarselskab	13.368	12.740
Kurstab, valuta	54.830	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.419.501	1.591.737
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-315.956	-872.516
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-4.723.061	1.991.910
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	4.198.806	-1.754.229
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-840.211	-634.835
	<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	-13.800.013	-14.919.407
Årets regulering, afkastrelateret	-315.956	-872.516
Årets regulering, kursrelateret	-4.723.061	1.991.910
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.839.030	-13.800.013
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	28.705.314	33.744.331
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.305.845	3.337.091
	<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%	5,76%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	27.148.627	31.914.378
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	30.451.379	35.796.906
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	525	4.625
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	525	4.625
	<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	-14.686.955	-13.100.919
Ændring af regnskabspraksis	0	-839.451
Overført af årets resultat	-922.424	-746.585
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-15.609.379	-14.686.955
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	2.888.576	3.811.000
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	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	-2.367.872	-4.122.101
Årets kursregulering	-4.198.806	1.754.229
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-6.566.678	-2.367.872
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	25.519.057	29.717.863
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	25.519.057	29.717.863
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	25.519.057	29.717.863
	<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

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	219.031	208.754
Mellemregning med Habro Fund Management a/s	90.000	0
Skyldige renter	282.297	328.746
Skyldig moms, UK	131.876	153.532
Skyldige omkostninger	25.446	25.987
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	748.650	717.019
	<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.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.