

K/S Habro-South Shields

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. maj 2016

Kaare Gamborg

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 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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.

København, den 20. maj 2016

I bestyrelsen:

Jan M. Hansen (formand)

Flemming F. Brokmose

Kaare Gamborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-South Shields

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-South Shields 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 20. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

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 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-32
Bestyrelse	Jan M. Hansen (formand) Flemming F. Brokmose Kaare Gamborg
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-32 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 82-86 King Street, South Shields, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -112.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 5.341.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.453.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -56.

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-South Shields 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.

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	1.582.066	1.438.642
Lejeindtægter i alt		1.582.066	1.438.642
Administrationsomkostninger	2	-110.689	-151.675
Resultat før finansielle poster m.v.		1.471.377	1.286.967
Finansielle indtægter	3	8.610	1
Finansielle omkostninger	4	-1.591.737	-1.453.346
Resultat før dagsværdiregulering		-111.750	-166.378
Værdireguleringer	5	-5.340.948	2.744.316
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.452.698</u>	<u>2.577.938</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.452.698	2.577.938
		<u>-5.452.698</u>	<u>2.577.938</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	33.744.331	32.624.937
Materielle anlægsaktiver i alt		33.744.331	32.624.937
ANLÆGSAKTIVER I ALT		33.744.331	32.624.937
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		30.279	28.492
Andre tilgodehavender	7	4.625	10.471
Tilgodehavender i alt		34.904	38.963
Likvide beholdninger		466.647	530.463
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		501.551	569.426
AKTIVER I ALT		34.245.882	33.194.363

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. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	18.497.955	18.497.955
Overført resultat	8	-18.553.617	-13.100.919
EGENKAPITAL I ALT		-55.662	5.397.036
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	33.584.525	27.124.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt		33.584.525	27.124.182
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	717.019	673.145
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		717.019	673.145
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		34.301.544	27.797.327
PASSIVER I ALT		34.245.882	33.194.363
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>1.582.066</u>	<u>1.438.642</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>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	42.721	83.766
Ejendomsadministrationshonorar	15.951	14.388
Honorar, VAT-agent, UK	6.377	5.834
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.670	13.343
Advokat, UK	0	1.122
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	5.751	7.973
Administrationsomkostninger i alt	<u>110.689</u>	<u>151.675</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	8.609	0
Finansielle indtægter i alt	<u>8.610</u>	<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.578.997	1.436.634
Renter, komplementarselskab	12.740	12.152
Kurstab, valuta	0	4.560
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.591.737</u>	<u>1.453.346</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-872.516	1.817.928
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.991.910	2.041.844
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-4.477.866	582.122
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.982.476	-1.697.578
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-5.340.948	2.744.316
	<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	-14.919.407	-18.779.179
Årets regulering, afkastrelateret	-872.516	1.817.928
Årets regulering, kursrelateret	1.991.910	2.041.844
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.800.013	-14.919.407
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	33.744.331	32.624.937
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.337.091	3.428.790
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	4.625	10.471
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	4.625	10.471
	<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	-13.100.919	-15.678.857
Overført af årets resultat	-5.452.698	2.577.938
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-18.553.617	-13.100.919
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-55.662	5.397.036
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	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/>
Værdiregulering, primo	-4.961.552	-6.077.008
Årets værdiregulering, renterelateret	4.477.866	-582.122
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.982.476	1.697.578
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.498.790	-4.961.552
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	33.584.525	27.124.183
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.321.287	2.850.676
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	33.584.525	27.124.182
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	33.584.525	27.124.182
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	208.754	199.114
Skyldige renter	328.746	309.340
Skyldig moms, UK	153.532	143.691
Skyldige omkostninger	25.987	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	717.019	673.145
	<hr/>	<hr/>

11 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.