

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29 18 65 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. december 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. juni 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 30. juni 2016 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015/2016 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

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 9. december 2016

I bestyrelsen:

Ole Bjørn Jensen (formand)

Pernille Dupont Jensen

Lars Bjørn Dupont Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og den udførte revision

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 9. december 2016

PriceWaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 77 12 31

Jens Otto Damgaard
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase II
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29 18 65 88
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Komplementar ApS Habro Komplementar-38

Bestyrelse Ole Bjørn Jensen (formand)
Pernille Dupont Jensen
Lars Bjørn Dupont Jensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-38
C/O Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Revision PriceWaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR nr.: 33 77 12 31

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen North City Shopping Center, Phase II, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015/2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -717.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 29.069.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 29.786.

Egenkapital pr. 30. juni 2016

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2016 udgør t.dkk -65.791.

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-North City, Manchester, Phase II for 2015/2016 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 2014/2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2014/2015 positivt med t.dkk 13.348, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 30/6 2015 har været negativ med t.dkk 6.027.

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 900,10 (1.048,69 pr. 30/6 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. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>01.07.2015 - 30.06.2016 dkk</u>	<u>01.07.2014 - 30.06.2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	11.157.015	10.490.817
Lejeindtægter i alt		11.157.015	10.490.817
Administrationsomkostninger	2	-1.290.674	-669.728
Resultat før finansielle poster m.v.		9.866.341	9.821.089
Finansielle indtægter	3	6	168.996
Finansielle omkostninger	4	-10.583.246	-10.668.045
Resultat før værdiregulering		-716.899	-677.960
Værdireguleringer	5	-29.068.674	3.241.875
Årets resultat		-29.785.573	2.563.915
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-29.785.573	2.563.915
		-29.785.573	2.563.915

BALANCE PR. 30. juni 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2016</u> dkk	<u>30.06.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	129.130.119	176.238.919
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>129.130.119</u>	<u>176.238.919</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>129.130.119</u>	<u>176.238.919</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		17.252	176.294
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt honorar		36.828	0
Andre tilgodehavender	7	30.825	37.113
Tilgodehavender i alt		<u>84.905</u>	<u>213.407</u>
Likvide beholdninger		<u>2.815.636</u>	<u>3.149.119</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.900.541</u>	<u>3.362.526</u>
AKTIVER I ALT		<u>132.030.660</u>	<u>179.601.445</u>

BALANCE PR. 30. juni 2016

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2016</u> dkk	<u>30.06.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 29.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	29.500.000	29.375.000
Overført resultat	8	-95.290.670	-65.505.097
EGENKAPITAL I ALT		-65.790.670	-36.130.097
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	120.456.058	141.571.270
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	38.359.432	44.691.871
Langfristede gældsforpligtelser i alt		158.815.490	186.263.141
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.055.828	1.164.043
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	0	0
Markedsværdi af fastrenteaftale	11	29.533.465	21.211.439
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.290.849	1.561.924
Anden gæld	12	3.540.448	3.745.981
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.585.250	1.785.014
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		39.005.840	29.468.401
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		197.821.330	215.731.542
PASSIVER I ALT		132.030.660	179.601.445
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Kapitalberedskab	14		

NOTER

	01.07.2015 - 30.06.2016 dkk	01.07.2014 - 30.06.2015 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>11.157.015</u>	<u>10.490.817</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med de i alt 20 lejere.

Lejen betales hovedsagligt kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.110.826 p.a.

	01.07.2015 - 30.06.2016 dkk	01.07.2014 - 30.06.2015 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	210.092	169.208
Ejendomsadministrationshonorar	166.764	158.889
Honorar, VAT-agent, UK	44.077	42.564
Revision, DK	24.500	24.500
Revision, DK, regulering tidligere år	6.500	0
Revisor, DK, anden assistance	0	583
Revisor, UK	7.304	7.835
Advokathonorar	264.124	106.048
Omkostninger rent review	163.251	22.285
Asset management report, genudlejning m.v.	343.651	122.200
Låneomkostninger	40.000	0
Diverse omkostninger	20.411	15.616
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.290.674</u>	<u>669.728</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4	148
Renter, øvrige	2	1
Kursgevinst, valuta	0	168.847
Finansielle indtægter i alt	<u>6</u>	<u>168.996</u>

NOTER

	01.07.2015 - 30.06.2016 dkk	01.07.2014 - 30.06.2015 dkk
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	7.267.962	7.545.386
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	917.163	942.426
Renter, SWAP, HSH Nordbank	2.114.403	2.133.230
Renter, kreditinstitutter	3	1
Renter, K/S Habro-North City, Manchester	94.204	33.938
Renter, komplementarselskab	13.914	13.064
Kurstab, valuta	175.597	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	10.583.246	10.668.045
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-25.791.786	14.470.744
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-21.317.014	19.909.625
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	20.029.713	-16.277.252
Værdiregulering af rente-SWAP hos HSH Nordbank	-8.322.026	-9.812.423
Kursregulering af lån hos HSH Nordbank	6.332.439	-5.048.819
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-29.068.674	3.241.875
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	30.06.2016	30.06.2015
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	193.079.893	193.079.893
Købsomkostninger	21.871.863	21.871.863
	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>17.950.000</u>	<u>17.950.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-38.712.837	-73.093.206
Årets regulering, afkastrelateret	-25.791.786	14.470.744
Årets regulering, kursrelateret	-21.317.014	19.909.625
	<u>-85.821.637</u>	<u>-38.712.837</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-85.821.637</u>	<u>-38.712.837</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>129.130.119</u>	<u>176.238.919</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>14.346.197</u>	<u>16.805.626</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.110.826	1.066.443
Korrektionsfaktor for engelske handelsomkostninger	6,80%	5,76%
Afkastkrav	7,25%	6,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>120.799.140</u>	<u>162.682.078</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>138.695.309</u>	<u>192.260.637</u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	29.538	21.361
Andre tilgodehavender	1.287	15.752
	<u>30.825</u>	<u>37.113</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>30.825</u>	<u>37.113</u>

NOTER

	30.06.2016	30.06.2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 293.750, primo	29.375.000	29.375.000
Ændring i året	125.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.375.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	0	125.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	1.250
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-65.505.097	-68.069.012
Overført af årets resultat	-29.785.573	2.563.915
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-95.290.670	-65.505.097
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-65.790.670	-36.130.097
	<u> </u>	<u> </u>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	145.179.772	146.373.486
	<u> </u>	<u> </u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.499.821	13.610.820
	<u> </u>	<u> </u>
Kursregulering, primo	-3.638.173	-19.915.425
Årets kursregulering	-20.029.713	16.277.252
	<u> </u>	<u> </u>
Kursregulering, ultimo	-23.667.886	-3.638.173
	<u> </u>	<u> </u>
Kursværdi, ultimo	121.511.886	142.735.313
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	30.06.2016	30.06.2015
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life, fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	115.598.347	136.215.677
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.857.711	5.355.593
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	120.456.058	141.571.270
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.055.828	1.164.043
	<hr/>	<hr/>
<p>I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.</p>		
10 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.098.871	47.098.871
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, lån:		
Akkumuleret kursregulering, primo	-2.407.000	-7.455.819
Årets kursregulering	-6.332.439	5.048.819
	<hr/>	<hr/>
Akkumuleret kursregulering, ultimo	-8.739.439	-2.407.000
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	38.359.432	44.691.871
	<hr/>	<hr/>
Restgæld i GBP udgør i alt	4.261.686	4.261.686
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.798.381	38.212.793
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.561.051	6.479.078
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	38.359.432	44.691.871
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>30.06.2016</u> dkk	<u>30.06.2015</u> dkk
11 Fastrenteaftale		
Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på GBP-lånet i HSH Nordbank samt efterfølgende forventede forøgelser af 1. prioritetslånet, er der indgået en fastrenteaftale med HSH Nordbank, der indebærer, at renten på et beløb på GBP 5.608.321, svarende til den oprindelige størrelse af lånet hos HSH Nordbank, er fastlåst til 4,399% p.a. ekskl. marginal indtil december 2036.		

Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 29.533.465 pr. 30/6 2016.

	<u>30.06.2016</u> dkk	<u>30.06.2015</u> dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	227.977	214.063
Skyldig Service Charge	228.137	252.083
Skyldige renter	1.814.889	2.101.483
Skyldig moms, UK	1.085.194	1.007.873
Skyldige omkostninger	184.251	170.479
Anden gæld i alt	<u>3.540.448</u>	<u>3.745.981</u>

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.
- Sekundær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

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 overfor kommanditselskabet.
- Sideordnet primær transport i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor moderkommanditselskabet.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II kautionerer for K/S Habro-North City, Manchester, Phase I's prioritetsgæld hos HSH Nordbank.

14 Kapitalberedskab

Moderselskabet har erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet indtil 1/7 2017.