

K/S Habro-Plymouth

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2016

(Dirigent)

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 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-Plymouth.

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 5. april 2016

I bestyrelsen:

Per F. Møller (formand)

Caroline Vagner Rosenstand

Jan M. Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Plymouth

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Plymouth 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 5. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Plymouth Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29795681
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-45
Bestyrelse	Per F. Møller (formand) Caroline Vagner Rosenstand Jan M. Hansen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-45 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 18 New George Street, Plymouth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -256.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 690.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 435.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 605.

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-Plymouth 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**

Investeringsjendomme 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. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

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	1.472.880	1.339.927
Lejeindtægter i alt		1.472.880	1.339.927
Administrationsomkostninger	2	-176.663	-192.580
Resultat før finansielle poster m.v.		1.296.217	1.147.347
Finansielle indtægter	3	6.811	28.008
Finansielle omkostninger	4	-1.558.722	-1.457.681
Resultat før dagsværdiregulering		-255.694	-282.326
Værdireguleringer	5	690.198	135.802
ÅRETS RESULTAT		434.504	-146.524
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		434.504	-146.524
		434.504	-146.524

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	29.336.685	27.614.748
Materielle anlægsaktiver i alt		29.336.685	27.614.748
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.336.685	27.614.748
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	377.575	1.296.326
Andre tilgodehavender	8	58.953	14.221
Tilgodehavende leje		27.302	0
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		4.095	3.854
Tilgodehavender i alt		467.925	1.314.401
Likvide beholdninger		494.000	1.035.115
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		961.925	2.349.516
AKTIVER I ALT		30.298.610	29.964.264

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. 24.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	11.895.000	11.645.000
Overført resultat	9	-11.289.684	-11.724.188
EGENKAPITAL I ALT		<u>605.316</u>	<u>-79.188</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	24.314.389	23.420.932
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	3.717.278	4.615.158
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>28.031.667</u>	<u>28.036.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	119.399	106.483
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	897.880	860.262
Anden gæld	12	644.348	680.950
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	359.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.661.627</u>	<u>2.007.362</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>29.693.294</u>	<u>30.043.452</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.298.610</u>	<u>29.964.264</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.472.880	1.339.927
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Arcadia Group Fashions Holding Limited fratrukket grundleje.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 145.800 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juni 2060.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	105.442	103.766
Ejendomsadministrationshonorar	16.393	14.895
Honorar, VAT-agent, UK	6.699	6.137
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, DK, anden assistance	0	1.073
Revisor, UK	15.573	13.343
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Advokathonorar, DK	0	15.600
Diverse omkostninger	8.337	12.517
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	176.663	192.580
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	137	1.070
Renter, investorer	469	294
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	6.203	26.644
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	6.811	28.008
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.371.783	1.263.713
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	174.808	182.397
Renter, komplementarselskab	12.131	11.571
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.558.722	1.457.681
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.791	-35.125
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.731.728	1.728.280
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	429.459	-60.667
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.461.198	-1.496.686
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	690.198	135.802
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	34.695.572	34.695.572
Købsomkostninger	4.227.369	4.227.369
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	38.922.941	38.922.941
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.100.000	3.100.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-11.308.193	-13.001.348
Årets regulering, afkastrelateret	-9.791	-35.125
Årets regulering, kursrelateret	1.731.728	1.728.280
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.586.256	-11.308.193
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	29.336.685	27.614.748
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.901.204	2.902.233
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	11.645.000	11.445.000
Forhøjelse, indskudskapital	250.000	200.000
Indbetalt, ultimo	-11.357.328	-10.188.577
Hensættelser til imødegåelse af tab	-161.423	-161.423
Renter låneaftaler	1.326	1.326
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	377.575	1.296.326
	<hr/>	<hr/>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 378 vedrører t.dkk 306 raten pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2010.

De af bestyrelsen vedtagne rater til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	Pr. anpart	Pr. anpart
	100 anparter	90 anparter	10 anparter
	<hr/>	Oprindelig	Købt ult. 2010
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
år 2016	71.326	0	7.133
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
i alt	71.326	0	7.133
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

De årlige rater forfalder kvartalsvist bagud med 1/4 pr. gang

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.680	14.221
Tilgodehavende moms, UK	2.320	0
Andre tilgodehavender, UK	40.953	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	58.953	14.221
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 245.000, ultimo	18.000.000	18.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 116.450, primo	11.645.000	11.445.000
Ændring i året	250.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 118.950, ultimo	11.895.000	11.645.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	6.105.000	6.355.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	61.050	63.550
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.200.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 32.000, ultimo	3.200.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.200.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	32.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra HSH Nordbank AG ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 33.000, ultimo	3.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.300.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	33.000	0
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver) og HSH Nordbank AG ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, primo	18.000.000	18.000.000
Ændring i året	6.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 245.000, ultimo	24.500.000	18.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 116.450, primo	11.645.000	11.445.000
Ændring i året	250.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 118.950, ultimo	11.895.000	11.645.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	12.605.000	6.355.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	126.050	63.550
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.724.188	-11.577.664
Overført af årets resultat	434.504	-146.524
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-11.289.684	-11.724.188
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	605.316	-79.188
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	27.844.826	27.970.192
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.485.613	2.496.804
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-4.442.777	-6.000.130
Årets værdiregulering, renterelateret	-429.459	60.667
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.461.198	1.496.686
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-3.411.038	-4.442.777
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	24.433.788	23.527.415
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	2.416.340	2.472.666
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.767.277	22.933.003
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	547.112	487.929
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	24.314.389	23.420.932
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	119.399	106.483
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.717.278	4.615.158
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.717.278	4.615.158
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	897.880	860.262
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	198.772	189.587
Skyldige renter	344.283	333.282
Skyldig moms, UK	0	74.846
Skyldige omkostninger	101.293	83.235
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	644.348	680.950
	<hr/>	<hr/>

NOTER

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.

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 under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.