

## **K/S Habro-Manchester, Ancoats**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29795746

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. maj 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 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-Manchester, Ancoats.

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 10. maj 2016

I bestyrelsen:

---

Hans Jørgen Skovgaard (formand)

---

Peter Svare-Andersen

---

Lars Kjestrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Habro-Manchester, Ancoats

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Manchester, Ancoats 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 10. maj 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Manchester, Ancoats Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29795746
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-44
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Skovgaard (formand) Peter Svare-Andersen Lars Kjestrup
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-44 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen 16-30 (lige numre) Great Ancoats Street, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 939.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 532.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 406.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 4.734.

### 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-Manchester, Ancoats 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. 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	5.735.006	4.537.429
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>5.735.006</b>	<b>4.537.429</b>
Administrationsomkostninger	2	-264.115	-395.760
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>5.470.891</b>	<b>4.141.669</b>
Finansielle indtægter	3	199.335	250.939
Finansielle omkostninger	4	-4.731.478	-4.649.165
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>938.748</b>	<b>-256.557</b>
Værdireguleringer	5	-532.338	-3.459.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>406.410</b>	<b>-3.715.682</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		406.410	-3.715.682
		<b>406.410</b>	<b>-3.715.682</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	97.754.455	93.245.789
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>97.754.455</b>	<b>93.245.789</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>97.754.455</b>	<b>93.245.789</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	330.000	1.832.089
Andre tilgodehavender	8	139.855	95.534
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		16.657	13.030
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>486.512</b>	<b>1.940.653</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.040.954</b>	<b>1.477.090</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.527.466</b>	<b>3.417.743</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>100.281.921</b>	<b>96.663.532</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	Note	<b>31.12.2015</b> <b>dkk</b>	<b>31.12.2014</b> <b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 47.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	24.865.000	24.665.000
Overført resultat	9	-20.131.387	-20.497.797
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>4.733.613</u></b>	<b><u>4.167.203</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	70.463.370	66.739.714
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	20.150.000	21.200.000
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>90.613.370</u></b>	<b><u>87.939.714</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	1.118.174	992.186
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	1.050.000	1.000.000
Anden gæld	12	1.458.966	1.490.164
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.307.798	1.074.265
		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.934.938</u></b>	<b><u>4.556.615</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>95.548.308</u></b>	<b><u>92.496.329</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>100.281.921</u></b>	<b><u>96.663.532</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>5.735.006</u></b>	<b><u>4.537.429</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med de i alt 4 lejere.		
Lejen udgør p.t. GBP 571.983 p.a. Ejendommen er udlejet til i alt 4 lejere på forskellige vilkår.		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	122.059	169.666
Ejendomsadministrationshonorar	58.122	45.476
Honorar, VAT-agent, UK	23.797	18.775
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokat, DK	1.000	21.035
Advokat, UK	7.896	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger, ejendomsvurdering m.v.	0	93.434
Diverse omkostninger	11.449	8.782
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>264.115</u></b>	<b><u>395.760</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	84	1.065
Renter, investorer	8.340	639
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	190.909	249.235
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>199.335</u></b>	<b><u>250.939</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	4.019.095	3.690.160
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	694.001	893.913
Renter, kreditfacilitet, HSH Nordbank	0	53.532
Renter, komplementarselskab	12.120	11.560
Renter, øvrige	6.262	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>4.731.478</u></b>	<b><u>4.649.165</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.261.727	1.675.394
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	5.770.393	5.835.824
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-627.063	-6.502.594
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.413.941	-4.467.749
	<u>-532.338</u>	<u>-3.459.125</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum	95.081.854	95.081.854
Købsomkostninger	11.141.520	11.141.520
	<u>106.223.374</u>	<u>106.223.374</u>
Anskaffessum i alt	<u>106.223.374</u>	<u>106.223.374</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	<u>8.425.000</u>	<u>8.425.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.977.585	-20.488.803
Årets regulering, afkastrelateret	-1.261.727	1.675.394
Årets regulering, kursrelateret	5.770.393	5.835.824
	<u>-8.468.919</u>	<u>-12.977.585</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-8.468.919</u>	<u>-12.977.585</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>97.754.455</u></b>	<b><u>93.245.789</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>9.667.269</u>	<u>9.799.873</u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	24.665.000	24.415.000
Ændring i året	200.000	250.000
Indbetalt, ultimo	-20.486.850	-18.824.761
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-4.048.150	-4.008.150
	<u>330.000</u>	<u>1.832.089</u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b><u>330.000</u></b>	<b><u>1.832.089</u></b>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 330 vedrører ydelsen pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.258	32.123
Andre tilgodehavender	124.597	63.411
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>139.855</b>	<b>95.534</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 470.000, ultimo	47.000.000	47.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 246.650, primo	24.665.000	24.415.000
Ændring i året	200.000	250.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 248.650, ultimo	24.865.000	24.665.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	22.135.000	22.335.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.427.000	4.467.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.708.000	17.868.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	221.350	223.350
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-20.497.797	-16.732.115
Overført af årets resultat	406.410	-3.715.682
Hensat til tab investorindskud	-40.000	-50.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-20.131.387	-20.497.797
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.733.613</b>	<b>4.167.203</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 20 kommanditanparter som er tilbagetaget fra to investorer.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Nationwide</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	71.849.427	73.040.787
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.356.275	6.461.671
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-5.308.887	-16.279.230
Årets værdiregulering, renterelateret	627.063	6.502.594
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.413.941	4.467.749
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-267.883	-5.308.887
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>71.581.544</b>	<b>67.731.900</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	7.078.941	7.118.434
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	65.254.507	62.117.764
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.208.863	4.621.950
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	70.463.370	66.739.714
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.118.174	992.186
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, HSH Nordbank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	20.150.000	21.200.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	20.150.000	21.200.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.050.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-44	198.587	189.413
Skyldige renter	985.193	1.002.512
Skyldig moms, UK	252.686	211.684
Skyldige omkostninger	22.500	86.555
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.458.966</b>	<b>1.490.164</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide 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 overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på 109.025 kr. pr. anpart overfor HSH Nordbank til sikkerhed for prioritetsgæld.