

K/S Habro-Redditch

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30075595

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. februar 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 11. februar 2016

I bestyrelsen:

Morten Samuelsson (formand)

Jens-Ole Nielsen

Peter Talmark

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Redditch

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Redditch 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 11. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Redditch Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30075595
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-47
Bestyrelse	Morten Samuelsson (formand) Jens-Ole Nielsen Peter Talmark
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-47 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

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende i krydset mellem A441 og Dagnell End Road, Redditch, Worcestershire, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -424.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 393.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 31.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -5.129.

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-Redditch 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	1.164.252	1.052.986
Lejeindtægter i alt		1.164.252	1.052.986
Administrationsomkostninger	2	-166.948	-131.870
Resultat før finansielle poster m.v.		997.304	921.116
Finansielle indtægter	3	240	425
Finansielle omkostninger	4	-1.421.358	-1.361.607
Resultat før dagsværdiregulering		-423.814	-440.066
Værdireguleringer	5	392.813	-1.247.008
ÅRETS RESULTAT		-31.001	-1.687.074
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-31.001	-1.687.074
		-31.001	-1.687.074

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	21.982.391	20.692.118
Materielle anlægsaktiver i alt		21.982.391	20.692.118
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.982.391	20.692.118
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	1.457.503	2.179.286
Andre tilgodehavender	8	10.997	10.702
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		2.907	2.736
Tilgodehavender i alt		1.471.407	2.192.724
Likvide beholdninger		865.445	844.114
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.336.852	3.036.838
AKTIVER I ALT		24.319.243	23.728.956

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. 20.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	13.769.720	13.129.720
Overført resultat	9	-18.899.145	-18.708.144
EGENKAPITAL I ALT		-5.129.425	-5.578.424
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	19.944.539	19.047.079
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	7.271.000	8.071.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.215.539	27.118.079
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	800.000	800.000
Anden gæld	12	1.165.023	1.137.021
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		268.106	252.280
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.233.129	2.189.301
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		29.448.668	29.307.380
PASSIVER I ALT		24.319.243	23.728.956
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.164.252	1.052.986
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marston's Estates Limited. Marston's PLC garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 115.000 p.a. Lejemålet løber indtil 20. maj 2038, dog har lejer en breakoption til at bryde aftalen med virkning den 25. maj 2028.		
	<hr/>	<hr/>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	71.800	70.392
Ejendomsadministrationshonorar	11.637	10.897
Honorar, VAT-agent, UK	4.756	4.357
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar	20.000	500
Omkostninger, lejers rekonstruktion og genudlejning	11.488	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.475	7.132
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	166.948	131.870
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	105	425
Renter, øvrige	135	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	240	425
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.173.847	1.067.651
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	205.459	255.983
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	0	745
Renter, komplementarselskab	12.093	11.535
Kurstab, valuta	29.959	25.693
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.421.358	1.361.607
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-7.336	-756.195
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.297.609	1.295.024
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	279.855	-593.771
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.177.315	-1.192.066
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	392.813	-1.247.008
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	28.219.518	28.219.518
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	1.103.350	1.103.350
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ejendom	29.322.868	29.322.868
Købsomkostninger	3.271.126	3.271.126
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	32.593.994	32.593.994
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.649.702	2.649.702
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-11.901.876	-12.440.705
Årets regulering, afkastrelateret	-7.336	-756.195
Årets regulering, kursrelateret	1.297.609	1.295.024
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.611.603	-11.901.876
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	21.982.391	20.692.118
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.173.913	2.174.684
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	13.129.720	12.669.722
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	640.000	459.998
Indbetalt, ultimo	-10.578.791	-9.377.008
Hensættelser til imødegåelse af tab	-1.733.426	-1.573.426
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	<u>1.457.503</u>	<u>2.179.286</u>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.458 vedrører t.dkk 100 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 tilbagetaget misligholdte anparter.

De af bestyrelsen vedtagne rater til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	Hensættelse	I alt	Pr. anpart
	100 anparter	25 anparter	75 anparter	(1/75)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
år 2016	940.000	235.000	705.000	9.400
år 2017	870.000	217.500	652.500	8.700
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
i alt	<u>1.810.000</u>	<u>452.500</u>	<u>1.357.500</u>	<u>18.100</u>

De årlige rater forfalder månedsvist bagud med 1/12 pr. gang

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	8.975	8.799
Andre tilgodehavender	2.022	1.903
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	10.997	10.702
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 131.297, primo	13.129.720	12.669.722
Ændring i året	640.000	459.998
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 137.697, ultimo	13.769.720	13.129.720
	<u> </u>	<u> </u>
Resth. i alt, før hensættelse anp., ekskl. tilgodeh., solgte anp.	6.230.280	6.870.280
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, hensættelse anparter	623.028	687.028
	<u> </u>	<u> </u>
Resth. i alt, efter hensættelse anp., ekskl. tilgodeh. solgte	5.607.252	6.183.252
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	62.303	68.703
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.708.144	-16.269.616
Overført af årets resultat	-31.001	-1.687.074
Hensat til tab investorindskud	-160.000	-751.454
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-18.899.145	-18.708.144
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-5.129.425	-5.578.424
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 10 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	20.252.798	20.252.798
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.828.992	1.828.992
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.205.719	-2.991.556
Årets værdiregulering, renterelateret	-279.855	593.771
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.177.315	1.192.066
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-308.259	-1.205.719
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	19.944.539	19.047.079
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.972.383	2.001.795
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	19.944.539	19.047.079
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	19.944.539	19.047.079
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<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	7.271.000	8.071.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	7.271.000	8.071.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	800.000	800.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-47	198.148	189.001
Skyldige renter	888.135	872.697
Skyldig moms, UK	56.440	53.123
Skyldige omkostninger	22.300	22.200
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.165.023	1.137.021
	<hr/>	<hr/>

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 overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 15.000 kr. pr. anpart overfor HSH Nordbank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.