

K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30346459

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Flemming Brokmose

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	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Habro-UK Ejendomsopsparring 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 31. maj 2016

I bestyrelsen:

Kaare Gamborg (formand)

Line Mølholm Hansen

Pia Løfgren

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-UK Ejendomsopsparring 2

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-UK Ejendomsopsparring 2 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 hævselser 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes hævselser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt

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 den 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 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr: 32895468

Carsten Collin
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2 c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30346459
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementar Habro-UK Ejendomsopsparing 2 ApS
Bestyrelse	Kaare Gamborg (formand) Line Mølholm Hansen Pia Løfgren
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR.nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.258.

Regulering af ejendommen og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 802.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.060.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 4.220.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Samtlige kommanditanparter er i 2015 videregivet til nye kommanditister. I forbindelse med den endelige opfyldelse af betingelserne for videresalget, er kommanditselskabets vedtægter ændret i 2016, hvorefter indskudskapitalen ikke længere er opdelt på A- og B-kommanditanparter, men på 100 kommanditanparter a dkk 55.000. Den yderligere påtagne hæftelse på B-kommanditanparterne, jf. årsrapportens note 9, er i den forbindelse bortfaldet.

Der er ikke herudover 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-UK Ejendomsopsparring 2 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1 juni 2015. Dette medfører følgende ændringer i indregning og måling for:

- Prioritetsgæld, der er sikret i ejendommen, bliver nu indregnet til amortiseret kostpris, tidligere blev denne indregnet til dagsværdi.
- Ændringen i regnskabspraksis er foretaget for at opnå et mere retvisende billede af selskabets gældsforpligtelser. Selskabets forpligtelser pr. 31. december 2015 er som følge af regnskabspraksisændringen formindsket med anslået 0,3 mio. kr. mens egenkapitalen er forøget tilsvarende. Årets resultat for 2015 er tilsvarende positivt påvirket med 0,3 mio. kr. Aktiverne er upåvirket af ændringen. Sammenligningstal for gælden er tilrettet og den derved med 6,2 mio. kr. reducerede gæld er indtægtsført i resultatet for 2014 samt tillagt egenkapitalen ultimo 2014.

Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedparten 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 årsregnskabet 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.

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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen 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 amortiseret kostpris.

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	1.225.255	1.118.390
Lejeindtægter i alt		1.225.255	1.118.390
Administrationsomkostninger	2	-1.268.052	-171.037
Resultat før finansielle poster m.v.		-42.797	947.353
Finansielle indtægter	3	20.315	8.508
Finansielle omkostninger	4	-1.235.569	-1.110.437
Resultat før dagsværdiregulering		-1.258.051	-154.576
Værdireguleringer	5	-802.275	6.060.224
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.060.326</u>	<u>5.905.648</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.060.326	5.905.648
		<u>-2.060.326</u>	<u>5.905.648</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			
Investeringsjendom	6	24.268.560	23.787.500
Materielle anlægsaktiver i alt		24.268.560	23.787.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.268.560	23.787.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anparter	7	5.500.000	0
Andre tilgodehavender	8	25.000	17.678
Tilgodehavende leje		19.947	18.769
Tilgodehavender i alt		5.544.947	36.447
Likvide beholdninger		430.325	389.215
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.975.272	425.662
AKTIVER I ALT		30.243.832	24.213.162

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. 5.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	5.500.000	3.200.000
Overført resultat	9	-1.279.654	-249.711
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.220.346</u>	<u>2.950.289</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld Canada Life	10	21.740.585	20.457.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>21.740.585</u>	<u>20.457.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldige udbetalinger	11	2.169.617	0
Anden gæld	12	2.113.284	805.623
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.282.901</u>	<u>805.623</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>26.023.486</u>	<u>21.262.873</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.243.832</u>	<u>24.213.162</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>1.225.255</u>	<u>1.118.390</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Iceland Foods Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 120.000. Lejemålet løber indtil 2069.		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	200.000	115.426
Ejendomsadministrationshonorar	24.909	22.497
Revision, DK	18.500	13.000
Revisor, UK	20.387	17.406
Honorar overdragelse af anparter mv.	1.001.078	0
Diverse omkostninger	3.178	2.708
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.268.052</u>	<u>171.037</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	165	135
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	20.149	8.372
Finansielle indtægter i alt	<u>20.315</u>	<u>8.508</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	1.213.482	1.095.442
Renter, komplementarselskab	6.156	5.975
Renter, tilknyttede virksomheder	15.931	9.020
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.235.569</u>	<u>1.110.437</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-951.500	3.924.580
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.432.560	1.488.750
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.283.335	-1.280.325
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	0	1.927.219
Værdireguleringer i alt	<u>-802.275</u>	<u>6.060.224</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	32.719.915	32.719.915
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	32.719.915	32.719.915
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.980.230	2.980.230
Regulering til dagsværdi, primo	-8.932.415	-14.345.745
Årets regulering, afkastrelateret	-951.500	3.924.580
Årets regulering, kursrelateret	1.432.560	1.488.750
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.451.355	-8.932.415
Dagsværdi, ultimo	24.268.560	23.787.500
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.400.000	2.500.000
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	3.200.000	3.200.000
Ændring i året	5.500.000	0
Indbetalt, ultimo	-3.200.000	-3.200.000
Tilgodehavender, solgte anparter, i alt	5.500.000	0
Tilgodehavender, investorindskud vedrører indbetalinger fra investorer, som har erhvervet anparter i 2015. Raterne er først forfaldne i 2016-2026.		
	2015	2014
	dkk	dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.000	17.678
Andre tilgodehavender i alt	25.000	17.678

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 30.000, primo	3.000.000	3.000.000
Ændring i året	2.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 55.000, ultimo	5.500.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 32.000, primo	3.200.000	3.200.000
Ændring i året	5.500.000	0
Overført til overført resultat	-1.030.383	0
Skyldig investorudlodning	-2.169.617	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 55.000, ultimo	5.500.000	3.200.000
	<hr/>	<hr/>
Yderligere påtaget hæftelse, B-kommanditanparter	0	13.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-249.711	-6.155.359
Overført fra kontant andel af Indskudskapital	1.030.383	0
Overført af årets resultat	-2.060.326	5.905.648
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-1.279.654	-249.711
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	4.220.346	2.950.289
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	23.580.770	23.580.770
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.150.000	2.150.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.123.520	-2.476.626
Årets værdiregulering, renterelateret	0	-1.927.219
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.283.335	1.280.325
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.840.185	-3.123.520
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	21.740.585	20.457.250
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.150.000	2.150.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld Canada Life, fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	21.740.585	20.457.250
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	21.740.585	20.457.250
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Som følge af førtidsimplementeringen af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er lånet optaget til amoriseret kostpris. Lånet skal som minimum indfries til kurs 100, og en eventuel førtidsindfrielse af lånet vil medføre udgifter til breakage costs.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Skyldig udlodning		
Skyldige udbetalinger	2.169.617	0
	<hr/>	<hr/>
Skyldig udlodning, i alt	2.169.617	0
	<hr/>	<hr/>

Den skyldige udlodning vedrører udlodning til de udtrædende kommanditister i kommanditselskabet.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning, Kompl. Habro-UK Ejendomsopsparring 2 ApS	160.075	155.365
Mellemregning, Foreign Property UK ApS	534.426	284.296
Skyldige renter	233.681	219.887
Skyldig moms, UK	53.390	55.948
Skyldige omkostninger	1.131.712	90.127
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.113.284	805.623
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.