

## **K/S Habro-Lancaster**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. februar 2016

---

Dennis Weile-Lund

**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-Lancaster.

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 3. februar 2016

I bestyrelsen:

---

Lars Bo Koch (formand)

---

Anders Ryberg

---

Ebbe Høj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Habro-Lancaster

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lancaster 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 3. februar 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Lancaster  
Amaliegade 27  
1256 København K

CVR-nr.: 30509722  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-60

**Bestyrelse** Lars Bo Koch (formand)  
Anders Ryberg  
Ebbe Høj

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-60  
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 7-17 Market Street, Lancaster, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -79.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 3.130.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.209.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -5.039.

### 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-Lancaster 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 investeringsjendommen 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	3.435.615	3.131.239
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>3.435.615</b>	<b>3.131.239</b>
Administrationsomkostninger	2	-297.437	-206.513
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.138.178</b>	<b>2.924.726</b>
Finansielle indtægter	3	232.704	285.364
Finansielle omkostninger	4	-3.449.729	-3.285.387
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-78.847</b>	<b>-75.297</b>
Værdireguleringer	5	-3.130.275	1.269.493
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3.209.122</b>	<b>1.194.196</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.209.122	1.194.196
		<b>-3.209.122</b>	<b>1.194.196</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	51.993.135	53.197.128
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>51.993.135</b>	<b>53.197.128</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>51.993.135</b>	<b>53.197.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udlån, kommanditister	8	1.523.894	2.526.710
Andre tilgodehavender	9	30.648	27.082
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		8.595	8.088
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.563.137</b>	<b>2.561.880</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.683.544</b>	<b>3.438.826</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>4.246.681</b>	<b>6.000.706</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>56.239.816</b>	<b>59.197.834</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 34.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	11.025.000	11.025.000
Overført resultat	10	-16.063.996	-12.700.426
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-5.038.996</b>	<b>-1.675.426</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	44.802.437	43.077.835
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	14.200.000	15.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>59.002.437</b>	<b>58.277.835</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	203.757	180.360
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	1.000.000	1.400.000
Anden gæld	13	1.072.618	1.015.065
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.276.375</b>	<b>2.595.425</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>61.278.812</b>	<b>60.873.260</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>56.239.816</b>	<b>59.197.834</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.435.615</b>	<b>3.131.239</b>
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med BHS Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 340.000 p.a. Lejemålet løber indtil april 2047.		
	<hr/>	<hr/>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	166.388	114.106
Ejendomsadministrationshonorar	34.386	31.260
Honorar, VAT-agent, UK	14.079	12.880
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokat, DK	0	900
Låneomkostninger	30.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	12.792	8.775
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>297.437</b>	<b>206.513</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.306	1.771
Renter, investorer	51.686	92.966
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	179.710	190.627
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>232.704</b>	<b>285.364</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.973.400	2.715.859
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	464.938	558.664
Renter, komplementarselskab	11.391	10.864
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.449.729</b>	<b>3.285.387</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-4.273.120	-430.036
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.069.127	3.329.363
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	728.332	1.086.161
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-2.654.614	-2.715.995
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-3.130.275</b>	<b>1.269.493</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	55.060.395	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	61.719.839	61.719.839
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.850.000	5.850.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-8.522.711	-11.422.038
Årets regulering, afkastrelateret	-4.273.120	-430.036
Årets regulering, kursrelateret	3.069.127	3.329.363
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.726.704	-8.522.711
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>51.993.135</b>	<b>53.197.128</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.141.777	5.590.870
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	11.025.000	11.025.000
Indbetalt, ultimo	-11.025.000	-11.025.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Udlån, kommanditister</b>		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.413.481	1.366.844
Indbetalt, ultimo	-7.144.432	-6.249.427
Hensættelse til imødegåelse af tab	-985.155	-830.707
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>1.523.894</b>	<b>2.526.710</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.524 vedrører t.dkk 85 raten pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016, samt t.dkk 406 på tidligere rater. Der udestår heraf fortsat et tilgodehavende på t.dkk 418 fra 2 kommanditister.

De af bestyrelsen vedtagne ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	<b>I alt</b>	<b>Hensættelse</b>	<b>I alt</b>	<b>Pr. anpart</b>
	<b>ekskl. rente</b>	<b>egne</b>	<b>ekskl. rente</b>	<b>ekskl. rente</b>
	<b>80 anparter</b>	<b>10 anparter</b>	<b>70 anparter</b>	<u>          </u>
år 2016	<u>1.180.400</u>	<u>147.550</u>	<u>1.032.850</u>	<u>14.755</u>
<b>i alt</b>	<b><u>1.180.400</u></b>	<b><u>147.550</u></b>	<b><u>1.032.850</u></b>	<b><u>14.755</u></b>

De årlige indbetalinger forfalder månedligt bagud med 1/12 pr. gang. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, UK	3.600	6.508
Tilgodehavende moms, DK	27.048	13.839
Andre tilgodehavender	0	6.735
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>30.648</b>	<b>27.082</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Egenkapital</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.250, ultimo	11.025.000	11.025.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resth. i alt, før egne anp., ekskl. udlån, kommanditister	22.975.000	22.975.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	2.297.500	2.297.500
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resth. i alt, efter egne anp., ekskl. udlån, kommanditister	20.677.500	20.677.500
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	229.750	229.750
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-12.700.426	-13.894.622
Overført af årets resultat	-3.209.122	1.194.196
Hensættelse til imødegåelse af tab	-154.448	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-16.063.996	-12.700.426
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.038.996</b>	<b>-1.675.426</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 10 kommanditanparter som er tilbagetaget fra en investor.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.202.575	44.380.858
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.699.702	4.718.657
Værdiregulering, primo	-1.122.663	-2.752.497
Årets værdiregulering, renterelateret	-728.332	-1.086.161
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.654.614	2.715.995
Værdiregulering, ultimo	803.619	-1.122.663
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>45.006.194</b>	<b>43.258.195</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.450.815	4.546.316
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	43.850.612	42.235.306
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	951.825	842.529
Langfristet del i alt	44.802.437	43.077.835
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	203.757	180.360
<b>12 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	14.200.000	15.200.000
Langfristet del i alt	14.200.000	15.200.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.000	1.400.000



**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	186.640	178.016
Skyldige renter	802.178	815.949
Skyldige omkostninger	83.800	21.100
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.072.618</b>	<b>1.015.065</b>
	<hr/>	<hr/>

**14 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.
- Primær pant i deponeringskonto i National Westminster Bank Plc.

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.