

K/S Habro-Stoke

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

CVR nr. 30540271

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. marts 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 31. marts 2016

I bestyrelsen:

Mogens Yde Knudsen (formand)

Lars Muusmann

Henrik Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Stoke

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stoke 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 31. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Stoke
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30540271
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Habro Komplementar-61

Bestyrelse Mogens Yde Knudsen (formand)
Lars Muusmann
Henrik Olsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-61
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 Premier Inn Hotel, beliggende Trentham Gardens, Stoke-on-Trent, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 722.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 6.013.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.734.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 23.558.

Refinansiering af 2. prioritetslån

Selskabet har opnået tilsagn om forlængelse af lånet i HSH Nordbank til 1. februar 2020.

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-Stoke 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	6.501.975	5.846.437
Lejeindtægter i alt		6.501.975	5.846.437
Administrationsomkostninger	2	-307.701	-240.657
Resultat før finansielle poster m.v.		6.194.274	5.605.780
Finansielle indtægter	3	381.775	597.597
Finansielle omkostninger	4	-5.854.256	-5.545.635
Resultat før dagsværdiregulering		721.793	657.742
Værdireguleringer	5	6.012.656	911.419
ÅRETS RESULTAT		6.734.449	1.569.161
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.734.449	1.569.161
		6.734.449	1.569.161

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	127.751.995	120.253.491
Materielle anlægsaktiver i alt		127.751.995	120.253.491
ANLÆGSAKTIVER I ALT		127.751.995	120.253.491
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	0	0
Udlån, kommanditister	8	7.296.746	8.789.452
Andre tilgodehavender	9	124.743	32.845
Tilgodehavender i alt		7.421.489	8.822.297
Likvide beholdninger		6.882.810	6.364.744
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		14.304.299	15.187.041
AKTIVER I ALT		142.056.294	135.440.532

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. 50.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	21.725.000	21.725.000
Overført resultat	10	1.833.075	-4.901.374
EGENKAPITAL I ALT		<u>23.558.075</u>	<u>16.823.626</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	92.803.372	91.690.716
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	21.514.000	23.114.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>114.317.372</u>	<u>114.804.716</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	377.423	333.854
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	1.600.000	1.411.000
Anden gæld	13	1.668.409	1.563.903
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		535.015	503.433
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.180.847</u>	<u>3.812.190</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>118.498.219</u>	<u>118.616.906</u>
PASSIVER I ALT		<u>142.056.294</u>	<u>135.440.532</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	6.501.975	5.846.437

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Premier Inn Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 634.913 p.a. Lejemålet løber indtil december 2042.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	138.095	110.878
Ejendomsadministrationshonorar	66.492	58.705
Honorar, VAT-agent, UK	26.291	24.053
Advokathonorar	0	300
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Låneomkostninger	30.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.031	8.129
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	307.701	240.657
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	234	1.570
Renter, udlån, kommanditister	231.611	307.464
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	149.928	288.563
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	381.775	597.597
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	5.141.884	4.704.257
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	700.981	830.514
Renter, komplementarselskab	11.391	10.864
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	5.854.256	5.545.635

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-42.627	6.671.643
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	7.541.131	7.526.112
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	4.010.333	-7.511.278
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-5.496.181	-5.775.058
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	6.012.656	911.419
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	87.460.681	87.460.681
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	6.431.031	6.431.031
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ejendom	93.891.712	93.891.712
Købsomkostninger	10.782.232	10.782.232
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	104.673.944	104.673.944
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.997.821	9.997.821
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	15.579.547	1.381.792
Årets regulering, afkastrelateret	-42.627	6.671.643
Årets regulering, kursrelateret	7.541.131	7.526.112
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	23.078.051	15.579.547
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	127.751.995	120.253.491
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	12.633.827	12.638.307
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	21.725.000	21.725.000
Heraf overført til udlån, kommanditister	-18.220.000	-18.220.000
Indbetalt, ultimo	-3.505.000	-3.505.000
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
8 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	18.220.000	18.220.000
Renter, udlån, kommanditister	2.828.035	2.596.425
Indbetalt, ultimo	-13.751.289	-12.026.973
	<u> </u>	<u> </u>
Udlån, kommanditister i alt	7.296.746	8.789.452
	<u> </u>	<u> </u>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 7.297 vedrører tkr. 423 rater pr. 31. december 2015, som først forfalder primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

De af bestyrelsen vedtagne rater til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	I alt	I alt
	ekskl. rente	ekskl. rente	ekskl. rente
	10 anparter	30 anparter	50 anparter
	<u>2008 tegning</u>	<u>2009 tegning</u>	<u>2010 tegning</u>
år 2016	184.000	492.540	819.050
år 2017	83.000	485.820	833.100
år 2018	0	402.960	696.100
år 2019	0	422.310	724.500
år 2020	0	264.840	728.950
år 2021	0	0	736.450
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
i alt	267.000	2.068.470	4.538.150
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

De årlige indbetalinger forfalder kvartårligt bagud med 1/4 pr. gang. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	20.387	13.859
Andre tilgodehavender	104.356	18.986
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	124.743	32.845
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 500.000, ultimo	50.000.000	50.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 217.250, ultimo	21.725.000	21.725.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	28.275.000	28.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	282.750	282.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.901.374	-6.470.535
Overført af årets resultat	6.734.449	1.569.161
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	1.833.075	-4.901.374
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	23.558.075	16.823.626
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	75.493.369	75.822.992
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	8.035.997	8.071.084
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	16.201.578	2.915.242
Årets værdiregulering, renterelateret	-4.010.333	7.511.278
Årets værdiregulering, kursrelateret	5.496.181	5.775.058
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	17.687.426	16.201.578
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	93.180.795	92.024.570
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	9.214.964	9.671.526
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	90.914.267	90.066.135
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.889.105	1.624.581
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	92.803.372	91.690.716
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	377.423	333.854
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	21.514.000	23.114.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	21.514.000	23.114.000
	<hr/>	<hr/>
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.600.000	1.411.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-61	186.640	178.016
Skyldige renter	1.347.241	1.354.714
Skyldig moms, UK	23.591	5.855
Skyldige omkostninger	110.937	25.318
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.668.409	1.563.903
	<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.

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.