

K/S Habro-Gatwick

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26360072

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Habro-Gatwick.

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 6. maj 2015

I bestyrelsen:

Ib Ulstrup (formand)

Gunnar Kjems

Steen Agerskov Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Gatwick

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Gatwick for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 6. maj 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Gatwick Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26360072
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	ApS Habro Komplementar-13
Bestyrelse	Ib Ulstrup (formand) Gunnar Kjems Steen Agerskov Jørgensen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-13 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen Menzies Chequers Hotel Gatwick, Horley, Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 29.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 517.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 546.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. 6.755.

Lejesituation

Lejeren af hotellet, Menzies Hotel Property No 21 Limited, er gået konkurs. Garanten Scottish & Newcastle Ltd (S&N) betaler lejen i henhold til de engelske regler om privity lejevæftelse. S&N har dog ikke indvilget i at betale de øvrige omkostninger relateret til ejendommens drift, som K/S'et er berettiget til i henhold til de engelske regler om privity lejevæftelse. K/S'et har anlagt en retssag imod S&N, og K/S'et forventer fuld betaling på det udestående beløb i 2015. K/S'et har fået vurderet deres retsstilling af en dansk advokat, som har vurderet, at lejer bør blive idømt at betale det fulde udestående. Der er i retssager altid en procesrisiko, hvilket ledelsen ønsker at gøre regnskabslæser opmærksom på.

Refinansiering af 2. prioritetslån

Selskabet har opnået tilsagn om forlængelse af lånet i HSH Nordbank til 31. december 2016.

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-Gatwick for 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.986.634	2.872.039
Lejeindtægter i alt		2.986.634	2.872.039
Administrationsomkostninger	2	-486.406	-250.049
Resultat før finansielle poster m.v.		2.500.228	2.621.990
Finansielle indtægter	3	131.189	1.955
Finansielle omkostninger	4	-2.602.392	-2.818.586
Resultat før dagsværdiregulering		29.025	-194.641
Værdireguleringer	5	516.894	196.845
ÅRETS RESULTAT		545.919	2.204
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		545.919	2.204
		545.919	2.204

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	51.363.179	45.354.587
Materielle anlægsaktiver i alt		51.363.179	45.354.587
ANLÆGSAKTIVER I ALT		51.363.179	45.354.587
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	463.194	1.339.295
Tilgodehavende leje		0	56.110
Andre tilgodehavender	8	1.414.354	158.160
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	7.214
Tilgodehavender i alt		1.877.548	1.560.779
Likvide beholdninger		1.648.560	1.662.665
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.526.108	3.223.444
AKTIVER I ALT		54.889.287	48.578.031

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 31.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	18.625.000	17.525.000
Overført resultat	9	-11.870.114	-12.416.033
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.754.886</u>	<u>5.108.967</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	37.544.978	32.295.952
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	6.450.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>43.994.978</u>	<u>32.295.952</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	185.127	162.768
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	2.156.000	9.630.000
Anden gæld	12	1.088.576	1.380.344
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		709.720	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.139.423</u>	<u>11.173.112</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>48.134.401</u>	<u>43.469.064</u>
PASSIVER I ALT		<u>54.889.287</u>	<u>48.578.031</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>2.986.634</u>	<u>2.872.039</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 323.521 p.a. Lejemålet løber indtil maj 2067.

Lejeren af hotellet, Menzies Hotel Property No 21 Limited, er gået konkurs. Så garanten Scottish & Newcastle Ltd. betaler lejen i stedet for dem.

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	179.361	126.824
Ejendomsadministrationshonorar	29.733	28.886
Honorar, VAT-agent, UK	12.256	11.473
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	3.301	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.343	12.262
Honorar, forældelse	0	4.000
Advokathonorar, DK	28.100	0
Advokathonorar, UK	187.008	78.046
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Omkostninger Rent Review	0	-43.621
Diverse omkostninger	8.055	6.967
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>486.406</u>	<u>250.049</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.828	623
Renter, investorer	2.955	1.332
Kursgevinst, valuta	126.406	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>131.189</u>	<u>1.955</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	2.170.166	2.046.339
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	418.294	727.971
Renter, kassekredit, HSH Nordbank	0	28.010
Renter, komplementarselskab	13.932	13.291
Kurstab, valuta	0	2.975
	<u>2.602.392</u>	<u>2.818.586</u>
Finansielle omkostninger i alt	2.602.392	2.818.586
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	2.794.007	-4.415.724
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.214.585	-1.080.536
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-3.072.800	4.970.138
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.418.898	722.967
	<u>516.894</u>	<u>196.845</u>
Værdireguleringer i alt	516.894	196.845
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	54.305.640	54.305.640
Købsomkostninger	6.640.540	6.640.540
	<u>60.946.180</u>	<u>60.946.180</u>
Anskaffelsessum i alt	60.946.180	60.946.180
	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.500.000	4.500.000
	<u>-15.591.593</u>	<u>-10.095.333</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-15.591.593	-10.095.333
Årets regulering, afkastrelateret	2.794.007	-4.415.724
Årets regulering, kursrelateret	3.214.585	-1.080.536
	<u>-9.583.001</u>	<u>-15.591.593</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-9.583.001	-15.591.593
	<u>51.363.179</u>	<u>45.354.587</u>
Dagsværdi, ultimo	51.363.179	45.354.587
	<u>5.398.127</u>	<u>5.084.880</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.398.127	5.084.880
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	17.525.000	17.525.000
Ændring i året	1.100.000	0
Indbetalt, ultimo	-18.161.806	-16.185.705
	<u>463.194</u>	<u>1.339.295</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	463.194	1.339.295

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 463 vedrører t.dkk 270 raten pr. 31. december 2014, som først forfaldt primo 2015, samt t.dkk 193 på tidligere rater. Der udestår heraf p.t. et tilgodehavende beløb på t.dkk 107 fra en kommanditist.

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	35.695	16.853
Tilgodehavende moms, UK	0	5.929
Andre tilgodehavender	<u>1.378.659</u>	<u>135.378</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.414.354</u>	<u>158.160</u>

Andre tilgodehavender består af øvrige omkostninger relateret til ejendommens drift, som K/S'et mener i henhold til de engelske regler om privity lejevæftelse er berettiget til fra Scottish & Newcastle Ltd. K/S'ets advokat er i drøftelser med S&N om dette og K/S'et forventer fuld betaling på de udestående beløb i 2015. K/S'et har fået vurderet deres retsstilling af en dansk advokat, som har vurderet, at lejer bør blive idømt at betale det fulde udestående. Der er i retssager altid en procesrisiko.

9 Egenkapital

Indskudskapital udgør:

100 kommanditanparter á kr. 315.000, ultimo	<u>31.500.000</u>	<u>31.500.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 175.250, primo	17.525.000	17.525.000
Ændring i året	<u>1.100.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 186.250, ultimo	<u>18.625.000</u>	<u>17.525.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>12.875.000</u>	<u>13.975.000</u>
Pr. anpart	<u>128.750</u>	<u>139.750</u>

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 3.210. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver, Aviva er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	<u>Antal</u> Anparter	<u>Hæftelse</u> pr. anpart	<u>Hæftelse</u> i alt
2011	38	55.000	2.090.000
2013	28	20.000	560.000
2014	28	20.000	<u>560.000</u>
I alt			<u>3.210.000</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.416.033	-12.418.237
Overført af årets resultat	545.919	2.204
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-11.870.114	-12.416.033
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	6.754.886	5.108.967
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.403.455	43.623.768
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.595.114	3.613.363
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-11.165.048	-5.471.943
Årets værdiregulering, renterelateret	3.072.800	-4.970.138
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.418.898	-722.967
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-5.673.350	-11.165.048
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	37.730.105	32.458.720
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.965.329	3.639.074
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	36.673.572	31.529.789
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	871.406	766.163
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.544.978	32.295.952
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	185.127	162.768
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<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	6.450.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.450.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.156.000	9.630.000
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-13	228.281	217.777
Skyldige renter	684.937	1.020.888
Skyldig moms, UK	111.220	0
Skyldige omkostninger	64.138	141.679
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.088.576	1.380.344
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisterne hæfter for kommanditselskabets forpligtelser under resthæftelse. Dog kan der ikke opkræves indbetaling under resthæftelsen til betaling af ydelser på 1. prioritetsgæld.

For 1. prioritetslånet hos Aviva er stillet følgende sikkerheder:

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

For 2. prioritetslånet 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.