

Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31069475

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab.

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 27. marts 2015

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Leif Vestergaard

Jens Arentoft

Dan Børge Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditaktionærerne i Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab 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 27. marts 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31069475 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	ApS Habro Komplementar-55
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Leif Vestergaard Jens Arentoft Dan Børge Larsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-55 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	K/S Habro-Manchester, Old Trafford Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30811003 Hjemsted: København

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer hotellet Premier Inn Manchester Old Trafford beliggende Waters Reach, Old Trafford, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 376.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 2.835.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.460.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 13.521.

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 Habro-Manchester, Old Trafford Kommanditaktieselskab for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditaktieselskabets 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 kommanditaktieselskabets 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	7.106.182	6.875.881
Lejeindtægter i alt		7.106.182	6.875.881
Administrationsomkostninger	2	-255.417	-240.531
Resultat før finansielle poster m.v.		6.850.765	6.635.350
Finansielle indtægter	3	78.757	121
Finansielle omkostninger	4	-6.553.953	-6.236.504
Resultat før dagsværdiregulering		375.569	398.967
Værdireguleringer	5	-2.835.167	1.060.910
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.459.598</u>	<u>1.459.877</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.459.598</u>	<u>1.459.877</u>
		<u>-2.459.598</u>	<u>1.459.877</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	154.903.182	139.849.902
Materielle anlægsaktiver i alt		154.903.182	139.849.902
ANLÆGSAKTIVER I ALT		154.903.182	139.849.902
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	13.199	12.940
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		18.431	17.277
Mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford		19.960	0
Tilgodehavender i alt		51.590	30.217
Likvide beholdninger		2.441.939	2.366.900
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.493.529	2.397.117
AKTIVER I ALT		157.396.711	142.247.019

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	8	31.600.000	31.600.000
Overført resultat	8	-18.078.657	-15.619.059
EGENKAPITAL I ALT		<u>13.521.343</u>	<u>15.980.941</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	122.138.289	104.741.716
Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	10	17.527.951	17.048.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>139.666.240</u>	<u>121.790.135</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	449.222	397.935
Mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford		0	506.123
Anden gæld	11	2.060.175	1.978.532
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.699.731	1.593.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.209.128</u>	<u>4.475.943</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>143.875.368</u>	<u>126.266.078</u>
PASSIVER I ALT		<u>157.396.711</u>	<u>142.247.019</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>7.106.182</u>	<u>6.875.881</u>
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 774.811 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2046.		
	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	105.588	103.517
Ejendomsadministrationshonorar	71.237	69.180
Honorar, VAT-agent, UK	29.352	27.477
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.343	12.262
Forsikring	7.614	0
Diverse omkostninger	7.283	7.095
Administrationsomkostninger i alt	<u>255.417</u>	<u>240.531</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	117	121
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	78.639	0
Finansielle indtægter i alt	<u>78.757</u>	<u>121</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.054.003	5.704.437
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	486.748	481.053
Renter, mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	2.052	15.979
Renter, komplementarselskab	11.150	10.637
Kurstab, valuta	0	24.398
Finansielle omkostninger i alt	<u>6.553.953</u>	<u>6.236.504</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	5.358.604	-7.270.816
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	9.694.676	-3.331.813
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-10.173.609	9.182.345
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-7.714.838	2.481.194
	<u>-2.835.167</u>	<u>1.060.910</u>
Værdireguleringer i alt	-2.835.167	1.060.910
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	136.410.180	136.410.180
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	4.939.171	4.939.171
Købsomkostninger	15.962.450	15.962.450
	<u>157.311.801</u>	<u>157.311.801</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>157.311.801</u>	<u>157.311.801</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>14.300.000</u>	<u>14.300.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-17.461.899	-6.859.270
Årets regulering, afkastrelateret	5.358.604	-7.270.816
Årets regulering, kursrelateret	9.694.676	-3.331.813
	<u>-2.408.619</u>	<u>-17.461.899</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-2.408.619</u>	<u>-17.461.899</u>
Dagsværdi, ultimo	154.903.182	139.849.902
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>16.279.893</u>	<u>15.679.119</u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	13.199	12.940
	<u>13.199</u>	<u>12.940</u>
Andre tilgodehavender i alt	13.199	12.940

NOTER

8 Egenkapital

Kommanditaktiekapitalen består af kommanditaktier a kr. 100.000 eller multipla heraf.

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Kommandit- aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Saldo, primo	31.600.000	-15.619.059	15.980.941
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.459.598</u>	<u>-2.459.598</u>
Saldo, ultimo	<u>31.600.000</u>	<u>-18.078.657</u>	<u>13.521.343</u>
		2014	2013
		dkk	dkk

9 Prioritetsgæld, Canada Life

Prioritetsgæld til optagelseskurs	<u>112.220.678</u>	<u>112.661.265</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>11.363.544</u>	<u>11.408.158</u>
Værdiregulering, primo	-7.521.614	4.141.925
Årets værdiregulering, renterelateret	10.173.609	-9.182.345
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>7.714.838</u>	<u>-2.481.194</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>10.366.833</u>	<u>-7.521.614</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>122.587.511</u>	<u>105.139.651</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>12.883.606</u>	<u>11.787.617</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	120.147.274	102.982.296
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.991.015</u>	<u>1.759.420</u>
Langfristet del i alt	<u>122.138.289</u>	<u>104.741.716</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>449.222</u>	<u>397.935</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	17.527.951	17.048.419
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	17.527.951	17.048.419
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-55	182.690	174.293
Skyldige renter	1.502.907	1.424.455
Skyldig moms, UK	353.578	358.784
Skyldige omkostninger	21.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.060.175	1.978.532
	<hr/>	<hr/>
12 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 K/S Habro-Manchester, Old Trafford er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler.		