

Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 31069475

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

Kaare Gamborg

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Habro-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 3. februar 2016

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Leif Vestergaard

Jens Arentoft

Jørgen Peter Rose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditaktionærerne i Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab 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	Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31069475 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Habro Komplementar-55
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Leif Vestergaard Jens Arentoft Jørgen Peter Rose
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-55 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Manchester, Old Trafford Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30811003 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 517.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 14.980.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 15.497.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 29.018.

Selskabets finansiering

Der er tilsagn på lånet hos moderselskabet K/S Habro-Manchester, Old Trafford til 30. juni 2016. Lånet forventes i 2016 forlænget.

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-Old Trafford, Kommanditaktieselskab for 2015 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 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 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	7.844.133	7.106.182
Lejeindtægter i alt		7.844.133	7.106.182
Administrationsomkostninger	2	-260.800	-255.417
Resultat før finansielle poster m.v.		7.583.333	6.850.765
Finansielle indtægter	3	14.231	78.757
Finansielle omkostninger	4	-7.080.645	-6.553.953
Resultat før dagsværdiregulering		516.919	375.569
Værdireguleringer	5	14.979.858	-2.835.167
ÅRETS RESULTAT		<u>15.496.777</u>	<u>-2.459.598</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.496.777</u>	<u>-2.459.598</u>
		<u>15.496.777</u>	<u>-2.459.598</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			
Investeringsejendom	6	172.127.442	154.903.182
Materielle anlægsaktiver i alt		172.127.442	154.903.182
ANLÆGSAKTIVER I ALT		172.127.442	154.903.182
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	39.536	13.199
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		19.587	18.431
Mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford		326.798	19.960
Tilgodehavender i alt		385.921	51.590
Likvide beholdninger		2.820.619	2.441.939
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.206.540	2.493.529
AKTIVER I ALT		175.333.982	157.396.711

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	8	31.600.000	31.600.000
Overført resultat	8	-2.581.880	-18.078.657
EGENKAPITAL I ALT		<u>29.018.120</u>	<u>13.521.343</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	123.860.471	122.138.289
Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	10	0	17.527.951
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>123.860.471</u>	<u>139.666.240</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	505.201	449.222
Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	10	17.997.464	0
Anden gæld	11	2.146.367	2.060.175
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.806.359	1.699.731
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.455.391</u>	<u>4.209.128</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>146.315.862</u>	<u>143.875.368</u>
PASSIVER I ALT		<u>175.333.982</u>	<u>157.396.711</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	7.844.133	7.106.182
	<u> </u>	<u> </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> </u>	<u> </u>
	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	107.700	105.588
Ejendomsadministrationshonorar	78.361	71.237
Honorar, VAT-agent, UK	32.084	29.352
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Forsikring	0	7.614
Diverse omkostninger	6.082	7.283
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	260.800	255.417
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	23	117
Renter, mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	8.138	0
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	6.069	78.639
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	14.231	78.757
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.629.687	6.054.003
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	439.269	486.748
Renter, mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	0	2.052
Renter, komplementarselskab	11.689	11.150
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	7.080.645	6.553.953
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	7.063.670	5.358.604
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	10.160.590	9.694.676
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	5.113.856	-10.173.609
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-7.358.258	-7.714.838
	<u>14.979.858</u>	<u>-2.835.167</u>
Værdireguleringer i alt		
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		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	14.300.000	14.300.000
	<u>14.300.000</u>	<u>14.300.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.408.619	-17.461.899
Årets regulering, afkastrelateret	7.063.670	5.358.604
Årets regulering, kursrelateret	10.160.590	9.694.676
	<u>14.815.641</u>	<u>-2.408.619</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	172.127.442	154.903.182
	<u>172.127.442</u>	<u>154.903.182</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	17.022.265	16.279.893
	<u>17.022.265</u>	<u>16.279.893</u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.713	13.199
Andre tilgodehavender	20.823	0
	<u>39.536</u>	<u>13.199</u>
Andre tilgodehavender i alt	39.536	13.199
	<u>39.536</u>	<u>13.199</u>

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	-18.078.657	13.521.343
Årets resultat	<u>0</u>	<u>15.496.777</u>	<u>15.496.777</u>
Saldo, ultimo	<u>31.600.000</u>	<u>-2.581.880</u>	<u>29.018.120</u>

**2015
dkk**

**2014
dkk**

9 Prioritetsgæld, Canada Life

Prioritetsgæld til optagelseskurs	<u>111.754.437</u>	<u>112.220.678</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>11.316.332</u>	<u>11.363.544</u>
Værdiregulering, primo	10.366.833	-7.521.614
Årets værdiregulering, renterelateret	-5.113.856	10.173.609
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>7.358.258</u>	<u>7.714.838</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>12.611.235</u>	<u>10.366.833</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>124.365.672</u>	<u>122.587.511</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>12.298.942</u>	<u>12.883.606</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	121.616.199	120.147.274
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>2.244.272</u>	<u>1.991.015</u>
Langfristet del i alt	<u>123.860.471</u>	<u>122.138.289</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>505.201</u>	<u>449.222</u>

NOTER

	2015	2014
	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	0	17.527.951
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	17.527.951
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	17.997.464	0
	<hr/>	<hr/>
Der er tilsagn på lånet til 30. juni 2016. Lånet fra moderselskabet forventes i 2016 forlænget.		
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-55	191.535	182.690
Skyldige renter	1.553.945	1.502.907
Skyldig moms, UK	379.887	353.578
Skyldige omkostninger	21.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.146.367	2.060.175
	<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.