

Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31069475

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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.

Det er direktionens og bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 6. maj 2019

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Leif Vestergaard (formand)

Jens Arentoft

Jørgen Peter Rose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealisationsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31069475 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	ApS Habro Komplementar-55
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Leif Vestergaard (formand) Jens Arentoft Jørgen Peter Rose
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-55 Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Manchester, Old Trafford Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR.nr.: 30811003 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Waters Reach, Old Trafford, Manchester, England. Ejendommen blev solgt den 4. december 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -14.077.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 35.103.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 21.026.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 58.928.

Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Habro-Old Trafford, Kommanditaktieselskab for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditaktieselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	6.682.796	7.323.860
Lejeindtægter i alt		6.682.796	7.323.860
Administrationsomkostninger	2	-6.478.668	-254.039
Resultat før finansielle poster m.v.		204.128	7.069.821
Finansielle indtægter	3	16.935.517	49.894
Finansielle omkostninger	4	-31.216.517	-6.048.434
Resultat før værdiregulering		-14.076.872	1.071.281
Værdireguleringer	5	35.102.891	-1.986.210
ÅRETS RESULTAT		21.026.019	-914.929
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.026.019	-914.929
		21.026.019	-914.929

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	0	149.360.910
Materielle anlægsaktiver i alt		0	149.360.910
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	149.360.910
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	575.528	18.538
Mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford		58.283.419	2.114.750
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	17.946
Tilgodehavender i alt		58.858.947	2.151.234
Likvide beholdninger		326.621	3.050.543
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		59.185.568	5.201.777
AKTIVER I ALT		59.185.568	154.562.687

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	8	31.600.000	31.600.000
Overført resultat	8	27.328.206	6.302.187
EGENKAPITAL I ALT		<u>58.928.206</u>	<u>37.902.187</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	93.625.248
Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>93.625.248</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	469.479
Prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	10	0	18.927.506
Anden gæld	11	257.362	1.983.273
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	1.654.994
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>257.362</u>	<u>23.035.252</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>257.362</u>	<u>116.660.500</u>
PASSIVER I ALT		<u>59.185.568</u>	<u>154.562.687</u>
Personaleforhold	12		
Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	6.682.796	7.323.860
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgjorde den betalte leje i henhold til lejeaftalen med Premier Inn Hotels Ltd. frem til salget af ejendommen.		
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	114.292	112.051
Ejendomsadministrationshonorar	103.046	73.209
Honorar, VAT-agent, UK	41.224	28.947
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.890	14.004
Omkostninger, salg af ejendom	6.179.212	0
Diverse omkostninger	5.004	4.328
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	6.478.668	254.039
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.478	134
Renter, mellemregning, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	194.023	49.760
Kursgevinst, valuta	16.739.016	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	16.935.517	49.894
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	5.021.810	5.410.908
Breakage costs, prioritetsgæld, Canada Life	25.626.520	0
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Manchester, Old Trafford	554.656	595.625
Renter, komplementarselskab	13.531	12.883
Kurstab, valuta	0	29.018
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	31.216.517	6.048.434
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	52.027.890	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-280.800	-5.197.515
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-16.644.199	3.211.305
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	35.102.891	-1.986.210
	<hr/>	<hr/>
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
Årets afgang	-157.311.801	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	0	157.311.801
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	14.300.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.950.891	-2.753.376
Årets regulering, afkastrelateret	52.027.890	0
Årets regulering, kursrelateret	-280.800	-5.197.515
Åretse afgang	-43.796.199	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-7.950.891
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	149.360.910
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	17.799.708
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er solgt 4. december 2018 til t.gbp 24.000.		
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.092	14.007
Tilgodehavende moms, UK	557.436	0
Andre tilgodehavender	0	4.531
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	575.528	18.538
	<hr/>	<hr/>

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	6.302.187	37.902.187
Årets resultat	<u>0</u>	<u>21.026.019</u>	<u>21.026.019</u>
Saldo, ultimo	<u>31.600.000</u>	<u>27.328.206</u>	<u>58.928.206</u>
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life			
Prioritetsgæld til optagelseskurs		<u>0</u>	<u>110.738.926</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP		<u>0</u>	<u>11.213.501</u>
Kursregulering, primo		-16.644.199	-13.432.894
Årets kursregulering		<u>16.644.199</u>	<u>-3.211.305</u>
Kursregulering, ultimo		<u>0</u>	<u>-16.644.199</u>
Kursværdi, ultimo		<u>0</u>	<u>94.094.727</u>
<u>Langfristet del:</u>			
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen		0	90.350.532
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen		<u>0</u>	<u>3.274.716</u>
Langfristet del i alt		<u>0</u>	<u>93.625.248</u>
<u>Kortfristet del:</u>			
Forfalder inden 1 år efter statusdagen		<u>0</u>	<u>469.479</u>

NOTER

	2018	2017
	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	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	18.927.506
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-55	221.713	211.085
Skyldige renter	0	1.397.795
Skyldig moms, UK	0	352.893
Skyldige omkostninger	35.649	21.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	257.362	1.983.273
	<hr/>	<hr/>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Selskabets salg af ejendom og fortsatte drift		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		