

K/S Habro-Redhill

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27257976

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Habro-Redhill.

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 28. februar 2014

I bestyrelsen:

Per F. Møller (formand)

Peter Melchior

Hans Werdelin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Redhill

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Redhill for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 28. februar 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Redhill Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27257976
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	ApS Habro Komplementar-18
Bestyrelse	Per F. Møller (formand) Peter Melchior Hans Werdelin
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-18 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen 18-34 High Street, Redhill, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 156.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 364.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 520.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 8.369.

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-Redhill for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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.

Dagsværdien er optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen 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 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.480.314	1.538.723
Lejeindtægter i alt		1.480.314	1.538.723
Administrationsomkostninger	2	-107.913	-271.574
Resultat før finansielle poster m.v.		1.372.401	1.267.149
Finansielle indtægter	3	31.882	1.122
Finansielle omkostninger	4	-1.248.408	-1.911.950
Resultat før dagsværdiregulering		155.875	-643.679
Værdireguleringer	5	364.022	580.971
ÅRETS RESULTAT		519.897	-62.708
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		519.897	-62.708
		519.897	-62.708

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	30.288.793	32.418.069
Materielle anlægsaktiver i alt		30.288.793	32.418.069
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.288.793	32.418.069
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	80.000	190.000
Tilgodehavende leje		29.506	30.211
Andre tilgodehavender	8	6.612	4.794
Periodeafgrænsningsposter, grundleje		10.244	10.728
Tilgodehavender i alt		126.362	235.733
Likvide beholdninger		474.428	501.972
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		600.790	737.705
AKTIVER I ALT		30.889.583	33.155.774

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	11.275.000	11.305.000
Overført resultat	9	-2.906.299	-3.426.196
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.368.701</u>	<u>7.878.804</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	21.720.012	24.475.680
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>21.720.012</u>	<u>24.475.680</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	223.518	215.083
Anden gæld	11	577.352	586.207
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>800.870</u>	<u>801.290</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>22.520.882</u>	<u>25.276.970</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.889.583</u>	<u>33.155.774</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.480.314	1.538.723
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Property Company Ltd. fratrukket grundleje.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 167.850 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil 29. september 2059.		
	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	36.570	35.853
Ejendomsadministrationshonorar	15.310	16.012
Honorar, VAT-agent, UK	6.117	6.365
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	12.262	12.555
Forsikring	4.212	5.898
Asset Management	8.636	165.395
Diverse omkostninger	3.806	8.496
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	107.913	271.574
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	48	1.122
Kursgevinst, valuta	31.834	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	31.882	1.122
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.235.497	1.317.573
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	0	46.299
Renter, komplementarselskab	12.911	12.318
Kurstab, valuta	0	535.760
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	1.248.408	1.911.950
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.407.670	-495.107
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-721.606	823.587
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	2.009.363	370.878
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	483.935	-668.925
Kursregulering prioritetsgæld, Danske Bank	0	550.538
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	364.022	580.971
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	29.249.784	29.249.784
Købsomkostninger	3.711.548	3.711.548
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	32.961.332	32.961.332
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.718.000	2.718.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-543.263	-871.743
Årets regulering, afkastrelateret	-1.407.670	-495.107
Årets regulering, kursrelateret	-721.606	823.587
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.672.539	-543.263
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	30.288.793	32.418.069
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo, GBP	3.395.795	3.549.942
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	11.305.000	10.565.000
Ændring i året	-30.000	740.000
Indbetalt, ultimo	-11.195.000	-11.115.000
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	80.000	190.000
	<u> </u>	<u> </u>

De af bestyrelsen vedtagne rater til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt	Pr. anpart
	<u> </u>	(1/100)
	<u> </u>	<u> </u>
år 2014	80.000	800
	<u> </u>	<u> </u>
i alt	80.000	800
	<u> </u>	<u> </u>

De årlige rater forfalder kvartalsvist bagud med 1/4 pr. gang

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	4.572	4.794
Andre tilgodehavender	2.040	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	6.612	4.794
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 113.050, ultimo	11.305.000	10.565.000
Ændring i året	-30.000	740.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 112.750, ultimo	11.275.000	11.305.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende, solgte anparter	-275.000	-305.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	-2.750	-3.050
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-3.426.196	-3.363.488
Overført af årets resultat	519.897	-62.708
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-2.906.299	-3.426.196
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	8.368.701	7.878.804
	<hr/>	<hr/>

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på t.dkk 27,5 pr. anpart på 90 anparter, i alt t.dkk 2.475. 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.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	24.253.899	24.507.834
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.249.564	2.273.117
Værdiregulering, primo	182.929	-115.118
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.009.363	-370.878
Årets værdiregulering, kursrelateret	-483.935	668.925
Værdiregulering, ultimo	-2.310.369	182.929
Dagsværdi, ultimo	21.943.530	24.690.763
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.460.175	2.703.763
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	20.673.486	23.468.652
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.046.526	1.007.028
Langfristet del i alt	21.720.012	24.475.680
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	223.518	215.083
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-18	211.545	201.841
Skyldige renter	264.746	273.892
Skyldig moms, UK	70.445	77.346
Skyldige omkostninger	30.616	33.128
Anden gæld i alt	577.352	586.207
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Aviva er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		