

## **K/S Habro-Redhill**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27257976

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. april 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 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 11. april 2016

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 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 11. april 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Redhill Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27257976
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-18
<b>Bestyrelse</b>	Per F. Møller (formand) Peter Melchior Hans Werdelin
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-18 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 184.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.271.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.455.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 12.088.

Council i Redhill er i gang med en omfattende byfornyelse, hvor bl.a. K/S'ets ejendom er en del af planerne. Selskabets ejendom forventes at blive solgt ved en handel til markedsprisen tillagt breakage costs på selskabets 1. prioritetslån. Skulle salget mod forventning ikke blive gennemført, vurderes ejendommens værdi at skulle reduceres med et beløb svarende til breakage costs.

### Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### 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 2015 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 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 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 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.724.376	1.565.080
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.724.376</b>	<b>1.565.080</b>
Administrationsomkostninger	2	-132.018	-103.643
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.592.358</b>	<b>1.461.437</b>
Finansielle indtægter	3	30.888	46.554
Finansielle omkostninger	4	-1.439.491	-1.316.013
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>183.755</b>	<b>191.978</b>
Værdireguleringer	5	4.271.462	-1.018.274
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>4.455.217</u></b>	<b><u>-826.296</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.455.217</u>	<u>-826.296</u>
		<b><u>4.455.217</u></b>	<b><u>-826.296</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	38.880.680	33.468.611
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.880.680</b>	<b>33.468.611</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>38.880.680</b>	<b>33.468.611</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	22.500	15.000
Tilgodehavende leje		33.452	31.478
Andre tilgodehavender	8	15.631	4.838
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>71.583</b>	<b>51.316</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>527.774</b>	<b>506.271</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>599.357</b>	<b>557.587</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>39.480.037</b>	<b>34.026.198</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	11.365.000	11.275.000
Overført resultat	9	722.622	-3.732.595
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>12.087.622</u></b>	<b><u>7.542.405</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	26.437.718	25.617.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>26.437.718</u></b>	<b><u>25.617.744</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	10	286.862	253.697
Anden gæld	11	667.835	612.352
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>954.697</u></b>	<b><u>866.049</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>27.392.415</u></b>	<b><u>26.483.793</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>39.480.037</u></b>	<b><u>34.026.198</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.772.092	1.607.738
Grundleje	-47.716	-42.658
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>1.724.376</u></b>	<b><u>1.565.080</u></b>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Property Company Ltd. fratrukket grundleje. ABF Investments Plc garanterer for lejen.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 167.850 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil 29. september 2059.</p>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	58.047	37.301
Ejendomsadministrationshonorar	17.703	16.117
Honorar, VAT-agent, UK	7.143	6.535
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, regulering 2014	5.000	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokathonorar	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	4.333	4.398
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>132.018</u></b>	<b><u>103.643</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	6	19
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	30.880	46.535
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>30.888</u></b>	<b><u>46.554</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.425.304	1.302.481
Renter, komplementarselskab	14.187	13.532
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>1.439.491</u></b>	<b><u>1.316.013</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	3.116.963	1.085.172
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.295.106	2.094.646
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	470.702	-2.532.254
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.611.309	-1.665.838
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>4.271.462</b>	<b>-1.018.274</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	29.249.784	29.249.784
Købsomkostninger	3.711.548	3.711.548
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	32.961.332	32.961.332
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.718.000	2.718.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	507.279	-2.672.539
Årets regulering, afkastrelateret	3.116.963	1.085.172
Årets regulering, kursrelateret	2.295.106	2.094.646
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	5.919.348	507.279
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>38.880.680</b>	<b>33.468.611</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi ultimo, GBP	3.845.042	3.517.458
	<u>          </u>	<u>          </u>

Dagsværdi af ejendom afspejler den værdi, selskabet forventer at kunne få ved et salg inklusive breakage costs.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	11.275.000	11.275.000
Ændring i året	90.000	0
Indbetalt, ultimo	-11.342.500	-11.260.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>22.500</b>	<b>15.000</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 23 vedrører ydelsen pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.631	4.838
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>15.631</b>	<b>4.838</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 112.750, ultimo	11.275.000	11.275.000
Ændring i året	90.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 113.650, ultimo	11.365.000	11.275.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	-365.000	-275.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	-3.650	-2.750
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 60.000, ultimo	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	60.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav LSREF IV Churchill Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, primo	11.000.000	11.000.000
Ændring i året	6.000.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 170.000, ultimo	17.000.000	11.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 112.750, ultimo	11.275.000	11.275.000
Ændring i året	90.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 113.650, ultimo	11.365.000	11.275.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	5.635.000	-275.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	56.350	-2.750
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-3.732.595	-2.906.299
Overført af årets resultat	4.455.217	-826.296
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	722.622	-3.732.595
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.087.622</b>	<b>7.542.405</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.696.250	23.983.718
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.197.842	2.224.504
Værdiregulering, primo	1.887.723	-2.310.369
Årets værdiregulering, renterelateret	-470.702	2.532.254
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.611.309	1.665.838
Værdiregulering, ultimo	3.028.330	1.887.723
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>26.724.580</b>	<b>25.871.441</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.642.884	2.719.016
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	25.094.613	24.429.919
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.343.105	1.187.825
Langfristet del i alt	26.437.718	25.617.744
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	286.862	253.697
<p>LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.</p>		
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-18	232.455	221.727
Skyldige renter	293.238	279.276
Skyldig moms, UK	85.140	80.091
Skyldige omkostninger	57.002	31.258
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>667.835</b>	<b>612.352</b>
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primær pant i ejendommen.</li> <li>- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.</li> <li>- Primær pant i forsikringssummer.</li> </ul>		