

K/S Habro-Redhill

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport pr. 31. december 2016

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27257976

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapport	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2017 fravælges.

København, den 29. maj 2017

I bestyrelsen:

Jan Mølholm Hansen (formand)

Flemming Brokmose

Kaare Gamborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Redhill

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Redhill for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 29. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Redhill
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27257976
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar ApS Habro Komplementar-18

Bestyrelse Jan Mølholm Hansen (formand)
Flemming Brokmose
Kaare Gamborg

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-18
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 18-34 High Street, Redhill, England. Ejendommen er solgt pr. 11. maj 2016. Ledelsen afsøger muligheden for at fortsætte driften med ejendomsudlejning.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -967.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.175.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.142.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 81.

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 K/S Habro-Redhill for 1. januar 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 205, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 4.500.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	565.146	1.724.376
Lejeindtægter i alt		565.146	1.724.376
Administrationsomkostninger	2	-1.309.611	-132.018
Resultat før finansielle poster m.v.		-744.465	1.592.358
Finansielle indtægter	3	3.351.750	30.888
Finansielle omkostninger	4	-3.574.480	-1.439.491
Resultat før værdiregulering		-967.195	183.755
Værdireguleringer	5	-4.174.928	4.066.406
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.142.123</u>	<u>4.250.161</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.142.123	4.250.161
		<u>-5.142.123</u>	<u>4.250.161</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	38.880.680
Materielle anlægsaktiver i alt		0	38.880.680
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	38.880.680
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud		0	22.500
Tilgodehavende leje		0	33.452
Andre tilgodehavender	7	334.306	15.631
Tilgodehavender i alt		334.306	71.583
Likvide beholdninger		27.220	527.774
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		361.526	599.357
AKTIVER I ALT		361.526	39.480.037

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 17.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	0	11.365.000
Overført resultat	8	80.723	5.222.846
EGENKAPITAL I ALT		80.723	16.587.846
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	9	0	21.937.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	21.937.494
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	9	0	286.862
Anden gæld	10	280.803	667.835
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		280.803	954.697
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		280.803	22.892.191
PASSIVER I ALT		361.526	39.480.037
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	582.295	1.772.092
Grundleje	-17.149	-47.716
	<u>565.146</u>	<u>1.724.376</u>

Den indtægtsførte leje i 2016 udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Property Company Ltd. fratrukket grundleje.

Selskabets ejendom er solgt d. 11. maj 2016.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	19.404	58.047
Ejendomsadministrationshonorar	10.439	17.703
Honorar, VAT-agent, UK	5.755	7.143
Revision, DK	19.000	18.500
Revisor, regulering 2014	0	5.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	29.009	15.573
Advokat, DK	600	0
Omkostninger, salg af ejendom	1.214.115	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	5.570	4.333
	<u>1.309.611</u>	<u>132.018</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	6
Renter, øvrige	0	2
Kursgevinst, valuta	3.351.750	30.880
	<u>3.351.750</u>	<u>30.888</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	457.305	1.425.304
Breakage cost, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC	3.102.289	0
Renter, komplementarselskab	14.886	14.187
	<u>3.574.480</u>	<u>1.439.491</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-61.854	3.116.963
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.641.180	2.295.106
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.471.894	-1.345.663
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-4.174.928	4.066.406
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	29.249.784	29.249.784
Købsomkostninger	3.711.548	3.711.548
Årets afgang	-32.961.332	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	0	32.961.332
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.718.000	2.718.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	5.919.348	507.279
Årets regulering, afkastrelateret	-61.854	3.116.963
Årets regulering, kursrelateret	-2.641.180	2.295.106
Årets afgang	-3.216.314	0
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	5.919.348
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	0	38.880.680
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	3.845.042
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	77.678	15.631
Tilgodehavende moms, UK	167.866	0
Mellemregning med Habro Finans a/s	88.762	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	334.306	15.631
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 113.650, ultimo	11.365.000	11.275.000
Ændring i året	-11.365.000	90.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 0 , ultimo	0	11.365.000
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 60.000, primo	6.000.000	0
Ændring i året	0	6.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 60.000, ultimo	6.000.000	6.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 170.000, primo	17.000.000	11.000.000
Ændring i året	0	6.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 170.000, ultimo	17.000.000	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 113.650, ultimo	11.365.000	11.275.000
Ændring i året	-11.365.000	90.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 0 , ultimo	0	11.365.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.222.846	-3.732.595
Ændring af regnskabspraksis	0	4.705.280
Overført af årets resultat	-5.142.123	4.250.161
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	80.723	5.222.846
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	80.723	16.587.846
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Inv. DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	23.696.250
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	2.197.842
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-1.471.894	-2.817.557
Årets kursregulering	1.471.894	1.345.663
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	0	-1.471.894
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	22.224.356
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	20.594.389
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.343.105
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	21.937.494
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	286.862
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-18	243.909	232.455
Skyldige renter	0	293.238
Skyldig moms, UK	0	85.140
Skyldige omkostninger	36.894	57.002
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	280.803	667.835
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		