

K/S Habro-Redhill

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27257976

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 8. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 8. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014
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 Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 192.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.018.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 826.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 7.542.

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 eksproprieret eller solgt ved en frivillig handel til markedsprisen tillagt breakage costs. Skulle ekspropriering mod forventning ikke blive gennemført, vurderes ejendommens værdi at skulle reduceres med et beløb svarende til breakage costs. Dagsværdi af ejendom afspejler den værdi man forventer at kunne få ved en ekspropriation inklusive breakage costs.

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 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.565.080	1.480.314
Lejeindtægter i alt		1.565.080	1.480.314
Administrationsomkostninger	2	-103.643	-107.913
Resultat før finansielle poster m.v.		1.461.437	1.372.401
Finansielle indtægter	3	46.554	31.882
Finansielle omkostninger	4	-1.316.013	-1.248.408
Resultat før dagsværdiregulering		191.978	155.875
Værdireguleringer	5	-1.018.274	364.022
ÅRETS RESULTAT		-826.296	519.897
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-826.296	519.897
		-826.296	519.897

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	33.468.611	30.288.793
Materielle anlægsaktiver i alt		33.468.611	30.288.793
ANLÆGSAKTIVER I ALT		33.468.611	30.288.793
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	15.000	80.000
Tilgodehavende leje		31.478	29.506
Andre tilgodehavender	8	4.838	6.612
Periodeafgrænsningsposter, grundleje		0	10.244
Tilgodehavender i alt		51.316	126.362
Likvide beholdninger		506.271	474.428
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		557.587	600.790
AKTIVER I ALT		34.026.198	30.889.583

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 11.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	11.275.000	11.275.000
Overført resultat	9	-3.732.595	-2.906.299
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.542.405</u>	<u>8.368.701</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	25.617.744	21.720.012
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.617.744</u>	<u>21.720.012</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	253.697	223.518
Anden gæld	11	612.352	577.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>866.049</u>	<u>800.870</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>26.483.793</u>	<u>22.520.882</u>
PASSIVER I ALT		<u>34.026.198</u>	<u>30.889.583</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>1.565.080</u>	<u>1.480.314</u>
<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>		
	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	37.301	36.570
Ejendomsadministrationshonorar	16.117	15.310
Honorar, VAT-agent, UK	6.535	6.117
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.343	12.262
Advokathonorar	700	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Asset Management	0	8.636
Diverse omkostninger	4.398	3.806
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>103.643</u>	<u>107.913</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	19	48
Kursgevinst, valuta	46.535	31.834
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>46.554</u>	<u>31.882</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.302.481	1.235.497
Renter, komplementarselskab	13.532	12.911
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.316.013</u>	<u>1.248.408</u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.085.172	-1.407.670
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.094.646	-721.606
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-2.532.254	2.009.363
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.665.838	483.935
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.018.274	364.022
	<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	-2.672.539	-543.263
Årets regulering, afkastrelateret	1.085.172	-1.407.670
Årets regulering, kursrelateret	2.094.646	-721.606
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	507.279	-2.672.539
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	33.468.611	30.288.793
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo, GBP	3.517.458	3.395.795
	<hr/>	<hr/>

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 eksproprieret eller solgt ved en frivillig handel til markedsprisen tillagt breakage costs. Skulle ekspropriering mod forventning ikke blive gennemført, vurderes ejendommens værdi at skulle reduceres med et beløb svarende til breakage costs. Dagsværdi af ejendom afspejler den værdi man forventer at kunne få ved en ekspropriation inklusive breakage costs.

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	11.275.000	11.305.000
Ændring i året	0	-30.000
Indbetalt, ultimo	-11.260.000	-11.195.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	15.000	80.000
	<hr/>	<hr/>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 15 vedrører raten pr. 31. december 2014, som først forfaldt primo 2015. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	4.838	4.572
Andre tilgodehavender	0	2.040
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	4.838	6.612
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 112.750, ultimo	11.275.000	11.305.000
Ændring i året	0	-30.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 112.750, ultimo	11.275.000	11.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, ekskl. tilgodehavende, solgte anparter	-275.000	-275.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	-2.750	-2.750
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.906.299	-3.426.196
Overført af årets resultat	-826.296	519.897
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-3.732.595	-2.906.299
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	7.542.405	8.368.701
	<u> </u>	<u> </u>

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 i 2011. 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

	2014	2013
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.983.718	24.253.899
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.224.504	2.249.564
Værdiregulering, primo	-2.310.369	182.929
Årets værdiregulering, renterelateret	2.532.254	-2.009.363
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.665.838	-483.935
Værdiregulering, ultimo	1.887.723	-2.310.369
Dagsværdi, ultimo	25.871.441	21.943.530
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.719.016	2.460.175
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.429.919	20.673.486
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.187.825	1.046.526
Langfristet del i alt	25.617.744	21.720.012
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	253.697	223.518
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-18	221.727	211.545
Skyldige renter	279.276	264.746
Skyldig moms, UK	80.091	70.445
Skyldige omkostninger	31.258	30.616
Anden gæld i alt	612.352	577.352
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.		