

K/S Habro-Cardiff

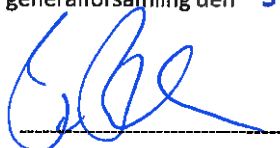
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(6. regnskabsår)

CVR nr. 28662238

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3/5 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Habro-Cardiff.

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 18. april 2013

I bestyrelsen:

Erik Berg Andersen (formand)

Vilfred Vind

Anders Herløv Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Cardiff

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Cardiff for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån er misligholdt og under genforhandling. Det er således for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om fornyet 1. prioritetsfinansiering. Ledelsen og administrator forhandler med långiver om ændrede lånebetingelser, således at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsætte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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 18. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Carsten Collin
statsautoriseret revisor



Henrik Lildballe
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Cardiff Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28662238
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
Komplementar	ApS Habro Komplementar-42
Bestyrelse	Erik Berg Andersen (formand) Vilfred Vind Anders Herløv Larsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-42 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 beliggende Merthyr Road, Cardiff, Wales og driver hotelvirksomhed med denne.

Hotelllets drives via managementaftaler med Legacy Hotels og Cardiff Hotel Operations Ltd., under navnet Legacy Cardiff International Hotel.

Driftsresultatet for 2012 har ikke været tilfredsstillende. Hotellet har således været ramt af en generelt svær konkurrencesituation på hotelmarkedet i Cardiff, og det tager længere tid end forventet at få hotellets drift op på tidligere tiders niveau. Ifølge managers budgetter forventes dog en forbedring i driften i den kommende periode.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -5.861.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.560.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.301.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk -27.918.

Der er i året misligholdelse på 51 anparter som følge af investorestancer. Ledelsen og administrator arbejder som følge af dette på at finde en løsning med HSH Nordbank, så selskabet kan fortsætte driften.

Selskabets finansiering

Der pågår forhandlinger med Canada Life om restrukturering, da hoteldriften ikke giver overskud til at servicere 1. prioritetsgælden. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabets kan fortsætte driften i 2013. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der ikke indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og 1. prioritetsfinansieringen dermed skal indfris, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Den aktuelle driftssituation for hotellet og de konkrete pantsætningsforhold indebærer, at ejendommen i årsrapporten er optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetslån inkl. skyldige renter, da 1. prioritetslångiver i en nedbrudssituation maksimalt kan søge sig fyldestgjort i ejendommen.

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-Cardiff for 2012 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 913,20 (890,00 pr. 31/12 2011).

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Ejendommen er optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetsgæld inkl. skyldige renter på 1. prioritetsgæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

1. prioritetsgæld er optaget til den nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Omkostninger ved hoteldrift	1	-215.515	-592.895
Omkostninger i alt		-215.515	-592.895
Administrationsomkostninger	2	-197.615	-179.429
Resultat før finansielle poster m.v.		-413.130	-772.324
Finansielle indtægter	3	98.267	246.604
Finansielle omkostninger	4	-5.546.491	-5.504.801
Resultat før dagsværdiregulering		-5.861.354	-6.030.521
Værdireguleringer	5	4.560.496	4.348.380
ÅRETS RESULTAT		-1.300.858	-1.682.141
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.300.858	-1.682.141
		-1.300.858	-1.682.141

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	85.322.468	79.045.172
Materielle anlægsaktiver i alt		85.322.468	79.045.172
ANLÆGSAKTIVER I ALT		85.322.468	79.045.172
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, solgte anpartar	7	77.583	0
Udlån, kommanditister	8	1.396.797	5.246.540
Andre tilgodehavender	10	64.112	111.106
Tilgodehavender i alt		1.538.492	5.357.646
Likvide beholdninger		868.524	359.603
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.407.016	5.717.249
AKTIVER I ALT		87.729.484	84.762.421

BALANCE PR. 31. december 2012**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 58.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	24.983.331	23.875.000
Overført resultat	9	-52.901.278	-48.193.660
EGENKAPITAL I ALT		-27.917.947	-24.318.660
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	0	0
Prioritetsgæld, HSH Nordbank		25.059.000	25.881.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.059.000	25.881.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	67.576.800	65.860.000
Prioritetsgæld, HSH Nordbank		822.000	839.000
Kreditfacilitet, HSH Nordbank		3.500.000	1.901.531
Anden gæld	12	18.689.631	14.599.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		90.588.431	83.200.081
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		115.647.431	109.081.081
PASSIVER I ALT		87.729.484	84.762.421
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets finansiering	14		

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Omkostninger ved hoteldrift		
Resultat, hoteldrift (underskud)	49.950	71.799
Management fee, Habro Properties Ltd.	122.378	113.069
Vedligeholdelsesomkostninger	0	337.624
Ejendomsforsikring	43.187	70.403
	<u> </u>	<u> </u>
Omkostninger ved hoteldrift i alt	215.515	592.895
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.764	110.211
Advokathonorar	8.439	0
Revision, DK	18.500	18.000
Revisor, UK	18.214	13.398
Lovpligtig regnskabsindberetning	3.750	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.795	2.776
Rejseomkostninger	24.665	28.981
Diverse omkostninger	7.488	6.063
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	197.615	179.429
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.725	1.726
Renter, udlån, kommanditister	79.610	239.220
Kursgevinst, valuta	16.932	5.658
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	98.267	246.604
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.560.496	4.348.380
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	873.194	1.076.366
Renter, kreditfacilitet, HSH Nordbank	102.299	69.802
Renter, kreditinstitutter	1	1
Renter, komplementarselskab	10.501	10.252
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	5.546.491	5.504.801
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	4.109.664	4.001.566
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.167.632	2.079.154
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 11	0	0
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.716.800	-1.732.340
Værdireguleringer i alt	4.560.496	4.348.380
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	101.936.475	101.936.475
Købsomkostninger	12.896.397	12.896.397
Anskaffelsessum i alt	114.832.872	114.832.872
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.250.000	9.250.000
Regulering til dagsværdi, primo	-35.787.700	-41.868.420
Årets regulering, afkastrelateret	4.109.664	4.001.566
Årets regulering, kursrelateret	2.167.632	2.079.154
Regulering til dagsværdi, ultimo	-29.510.404	-35.787.700
Dagsværdi pr. 31.12.2012	85.322.468	79.045.172
Dagsværdi pr. 31.12.2012, GBP	9.343.240	8.881.480

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	23.875.000	23.875.000
Ændring i året	1.108.331	0
Heraf overført til udlån, kommanditister	-12.800.000	-12.800.000
Indbetalt, ultimo	-11.540.499	-11.075.000
Hensat til tab, misligholdte anparter	-565.249	0
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	77.583	0

Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på misligholdte anparter.

8 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	12.800.000	12.800.000
Renter udlån, kommanditister	2.101.532	2.022.269
Indbetalt, ultimo	-10.663.224	-9.598.766
Forudbetalte rater	0	23.037
Hensat til tab, misligholdte anparter	-2.841.511	0
Tilgodehavender, ultimo	1.396.797	5.246.540

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.397 vedrører t.dkk 59 raten pr. 31. december 2012, som først forfaldt primo 2013. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på misligholdte anparter.

De af bestyrelsen vedtagne rater til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 70 anparter	Hensættelse til tab 41 anparter	I alt 29 anparter	Pr. anpart (1/29) ekskl. rente
år 2013	1.621.830	949.929	671.901	23.169
år 2014	1.607.550	941.565	665.985	22.965
i alt	3.229.380	1.891.494	1.337.886	46.134

De årlige indbetalinger forfalder månedsvis bagud med 1/12 pr. gang. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 580.000, ultimo	58.000.000	58.000.000
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 238.750, primo	23.875.000	23.875.000
Ændring i året	1.108.331	0
100 kommanditanparter á kr. 249.833, ultimo	24.983.331	23.875.000
Resthæft. i alt, ekskl. tilgh., solgte anparter	33.016.669	34.125.000
Resthæftelse, misligholdte anparter	16.838.501	0
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	16.178.168	34.125.000
Pr. anpart	330.167	341.250
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-48.193.660	-46.511.519
Overført af årets resultat	-1.300.858	-1.682.141
Hensat til tab, misligholdte anparter	-3.406.760	0
Overført resultat, ultimo	-52.901.278	-48.193.660
Egenkapital i alt	-27.917.947	-24.318.660

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	49.704	46.617
Tilgodehavende moms, DK	14.408	13.776
Andre tilgodehavender	0	50.713
	<u>64.112</u>	<u>111.106</u>
Andre tilgodehavender i alt		
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Canada Life, til optagelseskurs	81.538.380	81.538.380
	<u>7.400.000</u>	<u>7.400.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP		
Værdiregulering, primo	-15.678.380	-17.410.720
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.716.800	1.732.340
	<u>-13.961.580</u>	<u>-15.678.380</u>
Værdiregulering, ultimo		
	<u>67.576.800</u>	<u>65.860.000</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2012		
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	7.400.000	7.400.000
	<u>7.400.000</u>	<u>7.400.000</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt		
	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	67.576.800	65.860.000
	<u>67.576.800</u>	<u>65.860.000</u>

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-42	172.069	167.990
Mellemregning med Cardiff Hotel Operations Ltd.	324.376	693.363
Skyldige renter, UK	17.745.668	13.185.172
Skyldige renter, DK	355.088	503.779
Skyldige omkostninger	92.430	26.209
Forudbetalte investorer	0	23.037
	<u>18.689.631</u>	<u>14.599.550</u>
Anden gæld i alt		

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos HSH Nordbank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

14 Selskabets finansiering

Der pågår forhandlinger med Canada Life om restrukturering, da hoteldriften ikke giver overskud til at servicere 1. prioritetsgælden. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabets kan fortsætte driften i 2013. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der ikke indgås aftale med den eksisterende eller andre långivere og 1. prioritetsfinansieringen dermed skal indfris, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Den aktuelle driftssituation for hotellet og de konkrete pantsætningsforhold indebærer, at ejendommen i årsrapporten er optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetslån inkl. skyldige renter, da 1. prioritetslångiver i en nedbrudssituation maksimalt kan søge sig fyldestgjort i ejendommen.