

K/S Habro-Edinburgh

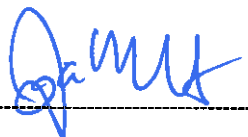
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(12. regnskabsår)

CVR nr. 25918738

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22/4 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

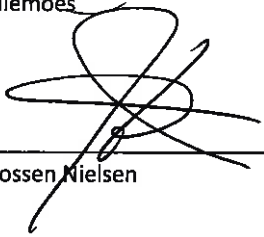
København, den 5. april 2013

I bestyrelsen:



Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Steen Villemoes



Jørgen Rossen Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Edinburgh

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh 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

Tilsagnsperioden for selskabets 2. prioritetsgæld er udløbet, og der forhandles aktuelt med långivere om refinansiering af lånet. Vi henviser til ledelsens og administrators omtale heraf i ledelsesberetningen. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

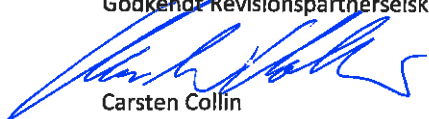
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 5. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Carsten Collin
statsautoriseret revisor



Henrik Lildballe
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Edinburgh Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25918738
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
Komplementar	ApS Habro Komplementar-12
Bestyrelse	Frederik Bruhn-Petersen (formand) Steen Villemoes Jørgen Rossen Nielsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-12 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 Grosvenor Hilton Hotel, Edinburgh, Skotland og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -349.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 221.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 128.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk 21.719.

Selskabets finansiering

Lånet hos HSH Nordbank er pr. 31. december 2012 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

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-Edinburgh 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 arstopdelt 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.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsjendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den aktuelle lånerente, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

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 2012 - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	1	<u>3.206.077</u>	<u>3.010.959</u>
Lejeindtægter i alt		3.206.077	3.010.959
Administrationsomkostninger	2	<u>-402.765</u>	<u>-231.825</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		2.803.312	2.779.134
Finansielle indtægter	3	31.886	48.000
Finansielle omkostninger	4	<u>-3.184.185</u>	<u>-2.853.014</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-348.987	-25.880
Værdireguleringer	5	<u>221.360</u>	<u>1.838.232</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-127.627</u>	<u>1.812.352</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-127.627</u>	<u>1.812.352</u>
		<u>-127.627</u>	<u>1.812.352</u>

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	83.528.496	80.583.555
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>83.528.496</u>	<u>80.583.555</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>83.528.496</u>	<u>80.583.555</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	23.626	15.238
Tilgodehavender i alt		<u>23.626</u>	<u>15.238</u>
Likvide beholdninger		<u>131.764</u>	<u>184.346</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>155.390</u>	<u>199.584</u>
AKTIVER I ALT		<u>83.683.886</u>	<u>80.783.139</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	14.290.000	13.675.000
Overført resultat	8	7.428.982	7.556.609
EGENKAPITAL I ALT		21.718.982	21.231.609
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	53.392.735	50.895.424
Langfristede gældsforpligtelser i alt		53.392.735	50.895.424
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	170.025	154.977
Prioritetsgæld, HSH Nordbank		7.380.832	6.860.245
Kredit facilitet, HSH Nordbank		0	523.285
Anden gæld	11	511.234	620.479
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		510.078	497.120
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.572.169	8.656.106
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		61.964.904	59.551.530
PASSIVER I ALT		83.683.886	80.783.139
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets finansiering	13		

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>3.206.077</u>	<u>3.010.959</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Hilton Worldwide Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 350.000 p.a. Lejemålet løber indtil februar 2094. Der er udestående rent review pr. februar 2011, som forventes afgjort i 2013.		
	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	124.337	121.899
Ejendomsadministrationshonorar	32.184	30.174
Honorar, VAT-agent, UK	12.915	12.119
Revision, DK	18.500	18.000
Revisor, UK	12.555	11.439
Advokat, UK	2.873	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.795	5.040
Omkostninger rent review	164.217	25.428
Låneomkostninger	14.885	0
Diverse omkostninger	14.004	7.726
Administrationsomkostninger i alt	<u>402.765</u>	<u>231.825</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	280	128
Renter, investorer	208	0
Kursgevinst, valuta	31.398	47.872
Finansielle indtægter i alt	<u>31.886</u>	<u>48.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	2.729.744	2.591.968
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank, DKK	419.785	231.173
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank, DKK	21.753	17.561
Renter, komplementarselskab	12.903	12.312
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.184.185</u>	<u>2.853.014</u>

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	822.885	8.009.267
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.122.056	2.119.620
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	-1.306.566	-6.891.442
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.417.015	-1.399.213
Værdireguleringer i alt	<u>221.360</u>	<u>1.838.232</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	64.376.069	64.376.069
Købsomkostninger	7.796.587	7.796.587
Anskaffelsessum i alt	<u>72.172.656</u>	<u>72.172.656</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.305.000</u>	<u>5.305.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	8.410.899	-1.717.988
Årets regulering, afkastrelateret	822.885	8.009.267
Årets regulering, kursrelateret	2.122.056	2.119.620
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>11.355.840</u>	<u>8.410.899</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2012	<u>83.528.496</u>	<u>80.583.555</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2012, GBP	<u>9.146.791</u>	<u>9.054.332</u>
7 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	13.675.000	13.675.000
Ændring i året	615.000	0
Indbetalt, ultimo	-14.290.000	-13.675.000
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
8 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	<u>31.000.000</u>	<u>31.000.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 136.750, primo	13.675.000	13.675.000
Ændring i året	<u>615.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 142.900, ultimo	<u>14.290.000</u>	<u>13.675.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>16.710.000</u>	<u>17.325.000</u>
Pr. anpart	<u>167.100</u>	<u>173.250</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	7.556.609	5.744.257
Overført af årets resultat	<u>-127.627</u>	<u>1.812.352</u>
Overført resultat, ultimo	<u>7.428.982</u>	<u>7.556.609</u>
Egenkapital i alt	<u>21.718.982</u>	<u>21.231.609</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, for 70 anparter for 2011 på i alt t.dkk 1.925 og på t.dkk 27 pr. anpart, for 90 anparter for 2012 på i alt t.dkk 2.430, i alt t.dkk 4.355. Den yderligere hæftelse er subsidær i forhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Visse kreditorer kan ikke 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

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>23.626</u>	<u>15.238</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>23.626</u>	<u>15.238</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser, Aviva		
Aviva, til optagelseskurs	<u>53.573.041</u>	<u>53.784.263</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	<u>4.416.574</u>	<u>4.433.987</u>
Værdiregulering, primo	-2.733.862	-11.024.517
Årets værdiregulering, renterelateret	1.306.566	6.891.442
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>1.417.015</u>	<u>1.399.213</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>-10.281</u>	<u>-2.733.862</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2012	<u>53.562.760</u>	<u>51.050.401</u>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	<u>5.865.392</u>	<u>5.736.000</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	52.586.495	50.160.540
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>806.240</u>	<u>734.884</u>
Langfristet del i alt	<u>53.392.735</u>	<u>50.895.424</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>170.025</u>	<u>154.977</u>

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-12	211.420	201.739
Skyldige renter	120.996	227.906
Skyldig moms, UK	155.335	152.788
Skyldige omkostninger	23.483	38.046
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	511.234	620.479
	<hr/>	<hr/>

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.

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.

13 Selskabets finansiering

Lånet hos HSH Nordbank er pr. 31. december 2012 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.