

K/S Habro-Edinburgh

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(13. regnskabsår)

CVR nr. 25918738

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 20. maj 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 20. maj 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Edinburgh Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25918738 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
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.

Det udestående Rent Review pr. februar 2011 er afgjort i arbitration, og den nye leje blev fastsat til GBP 802.500. Hilton har siden indbragt afgørelsen til retten, som skal afgøres ved voldgift, hvorfor den ikke er endelig afsluttet endnu. Selskabet forventer at den nye leje fastholdes efter anken. Som følge af usikkerhed med sagen er der ikke indtægtsført den forhøjede leje, som skal betales fra august 2011.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.479.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 23.389.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 21.910.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 46.169.

Selskabets finansiering

Lånet hos HSH Nordbank er pr. 31. december 2013 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Der forhandles aktuelt med långiver om refinansieringen.

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 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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**

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 nominel 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 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.105.843	3.206.077
Driftsomkostninger	2	-1.306.173	-209.316
Nettoleje		1.799.670	2.996.761
Administrationsomkostninger	3	-177.143	-178.564
Resultat før finansielle poster m.v.		1.622.527	2.818.197
Finansielle indtægter	4	40.314	31.886
Finansielle omkostninger	5	-3.141.834	-3.199.070
Resultat før dagsværdiregulering		-1.478.993	-348.987
Værdireguleringer	6	23.389.426	221.360
ÅRETS RESULTAT		<u>21.910.433</u>	<u>-127.627</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.910.433	-127.627
		<u>21.910.433</u>	<u>-127.627</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>100.265.161</u>	<u>83.528.496</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>100.265.161</u>	<u>83.528.496</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>100.265.161</u>	<u>83.528.496</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>17.547</u>	<u>23.626</u>
Tilgodehavender i alt		<u>17.547</u>	<u>23.626</u>
Likvide beholdninger		<u>426.044</u>	<u>131.764</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>443.591</u>	<u>155.390</u>
AKTIVER I ALT		<u>100.708.752</u>	<u>83.683.886</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	16.830.000	14.290.000
Overført resultat	10	29.339.415	7.428.982
EGENKAPITAL I ALT		<u>46.169.415</u>	<u>21.718.982</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	11	46.506.591	53.392.735
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>46.506.591</u>	<u>53.392.735</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	11	177.565	170.025
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	5.018.332	7.380.832
Lån, investorer		1.028.879	0
Anden gæld	13	1.309.761	511.234
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		498.209	510.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.032.746</u>	<u>8.572.169</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>54.539.337</u>	<u>61.964.904</u>
PASSIVER I ALT		<u>100.708.752</u>	<u>83.683.886</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.105.843	3.206.077
	<u> </u>	<u> </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.		
Det udestående Rent Review pr. februar 2011 er afgjort i arbitration, og den nye leje blev fastsat til GBP 802.500. Hilton har siden anket sagen, hvorfor den ikke er endelig afsluttet endnu. Selskabet forventer at den nye leje fastholdes efter anken. Som følge af usikkerhed med sagen er der ikke indtægtsført den forhøjede leje, som skal betales fra august 2011.		
	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	30.957	32.184
Honorar, VAT-agent, UK	12.412	12.915
Omkostninger, Rent Review	1.262.804	164.217
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	1.306.173	209.316
	<u> </u>	<u> </u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	126.824	124.337
Revision, DK	18.500	18.500
Revisor, UK	12.058	12.555
Advokat, UK	0	2.873
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	4.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	3.795
Diverse omkostninger	9.049	14.004
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	177.143	178.564
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	225	280
Renter, investorer	0	208
Kursgevinst, valuta	40.089	31.398
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	40.314	31.886
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	2.607.259	2.729.744
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	370.173	419.785
Renter, kredit facilitet, HSH Nordbank	0	21.753
Renter, lån, investorer	81.985	0
Renter, komplementarselskab	13.523	12.903
Låneomkostninger	68.894	14.885
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.141.834	3.199.070
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	19.125.403	822.885
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.388.738	2.122.056
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	5.596.367	-1.306.566
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	1.056.394	-1.417.015
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	23.389.426	221.360
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	64.376.069	64.376.069
Købsomkostninger	7.796.587	7.796.587
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	72.172.656	72.172.656
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, GBP	5.305.000	5.305.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	11.355.840	8.410.899
Årets regulering, afkastrelateret	19.125.403	822.885
Årets regulering, kursrelateret	-2.388.738	2.122.056
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	28.092.505	11.355.840
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	100.265.161	83.528.496
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	11.241.119	9.146.791
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender, solgte anparter		
Indskudskapital, kontant andel	14.290.000	13.675.000
Ændring i året	2.540.000	615.000
Indbetalt, ultimo	-16.830.000	-14.290.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.547	23.626
Andre tilgodehavender i alt	17.547	23.626
10 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 142.900, primo	14.290.000	13.675.000
Ændring i året	2.540.000	615.000
100 kommanditanparter á kr. 168.300, ultimo	16.830.000	14.290.000
Resthæftelse i alt	14.170.000	16.710.000
Pr. anpart	141.700	167.100
Overført resultat		
Overført resultat, primo	7.428.982	7.556.609
Overført af årets resultat	21.910.433	-127.627
Overført resultat, ultimo	29.339.415	7.428.982
Egenkapital i alt	46.169.415	21.103.982

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under indskudskapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 4.355. Den yderligere hæftelse er subsidiær i forhold 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.

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2011	70	27.500	1.925.000
2012	90	27.000	2.430.000
I alt			4.355.000

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	53.347.198	53.573.041
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.397.955	4.416.574
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-10.281	-2.733.862
Årets værdiregulering, renterelateret	-5.596.367	1.306.566
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.056.394	1.417.015
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-6.663.042	-10.281
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	46.684.156	53.562.760
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.233.943	5.865.392
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	45.664.595	52.586.495
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	841.996	806.240
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	46.506.591	53.392.735
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	177.565	170.025
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.018.332	7.380.832
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-12	221.580	211.420
Skyldige renter	298.517	120.996
Skyldig moms, UK	109.577	155.335
Skyldige omkostninger	680.087	23.483
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.309.761	511.234
	<hr/>	<hr/>

14 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.