

K/S Habro-Edinburgh i likvidation

Amaliegade 27
1256 København K

Afsluttende likvidationsregnskab pr. 31. december 2015

(15. regnskabsår)

CVR nr. 25918738

Likvidationsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2016

(dirigent)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt afsluttende likvidationsregnskab pr. 31. december 2015 for K/S Habro-Edinburgh i likvidation.

Det afsluttende likvidationsregnskab aflægges i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at det afsluttende likvidationsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling ved likvidationens afslutning samt af resultatet af selskabets aktiviteter for likvidationsperioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Det afsluttende likvidationsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2016

Bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Steen Villemoes

Jørgen Rossen Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Habro-Edinburgh i likvidation

Påtegning på det afsluttende likvidationsregnskab

Vi har revideret det afsluttende likvidationsregnskab for K/S Habro-Edinburgh i likvidation pr. 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Det afsluttende likvidationsregnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for det afsluttende likvidationsregnskab

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et likvidationsregnskab, 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 afsluttende likvidationsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det afsluttende likvidationsregnskab 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 det afsluttende likvidationsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i det afsluttende likvidationsregnskab. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i det afsluttende likvidationsregnskab, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et afsluttende likvidationsregnskab, 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 det afsluttende likvidationsregnskab.

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 det afsluttende likvidationsregnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for likvidationsperioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 det afsluttende likvidationsregnskab. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med det afsluttende likvidationsregnskab.

København, den 20. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Edinburgh i likvidation Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25918738 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
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	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet og likvidation

Selskabet hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen Grosvenor Hilton Hotel, Edinburgh, Skotland. Ejendommen er solgt pr. 28. juli 2015.

Resultat for likvidationsperioden

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -6.426.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 36.551.

Selskabet har i perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 realiseret et overskud på t.dkk 30.126.

Den i likvidationsregnskabet opgjorte balance er som beskrevet i anvendt regnskabspraksis udarbejdet med samtlige selskabets aktiver og forpligtelser værdiansat til nettorealisationsværdier, ligesom der er afsat omkostninger til selskabets afvikling.

Periodens resultat er sammen med værdireguleringer m.v. og selskabets egenkapital overført til en likvidationskonto, opgørelse heraf fremgår af note 10 til det afsluttende likvidationsregnskab.

Likvidationen er gennemført pr. 31. december 2015, og likvidationsprovenuet pr. 100 af de resterende kommanditanparter udgør t.dkk 609.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Likvidationsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh i likvidation for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Det afsluttende likvidationsregnskab omfatter en resultatopgørelse for selskabet for perioden fra seneste aflagte årsrapport til likvidation af selskabet. Resultatopgørelsen er opstillet i samme opstillingsform som hidtil anvendt i selskabet og med samme anvendte regnskabspraksis.

Værdiregulering af selskabets aktiver og passiver samt omkostninger til likvidation er via overført resultat posteret på likvidationskontoen, der også omfatter selskabets egenkapital pr. 31. december 2015.

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 til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

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 likvidationsregnskabet 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.

Det afsluttende likvidationsregnskab er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

Likvidationskonto

Likvidationskontoen er forskellen mellem selskabets aktiver og forpligtelser. Likvidationskontoen udgør egenkapitalen i henhold til seneste aflagte årsrapport med tillæg og fradrag af periodens resultat, realisationsavancer, acontoudlodninger til kommanditister samt likvidationsomkostninger.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.664.091	17.143.869
Driftsomkostninger	3	<u>1.299.164</u>	<u>-1.536.793</u>
Nettoleje		5.963.255	15.607.076
Administrationsomkostninger	4	<u>-3.915.892</u>	<u>-386.694</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		2.047.363	15.220.382
Finansielle indtægter	5	6.631.728	82.975
Finansielle omkostninger	6	<u>-15.104.954</u>	<u>-2.955.377</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-6.425.863	12.347.980
Værdireguleringer	7	<u>36.551.481</u>	<u>38.469.865</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>30.125.618</u>	<u>50.817.845</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>30.125.618</u>	<u>50.817.845</u>
		<u>30.125.618</u>	<u>50.817.845</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>0</u>	<u>149.374.129</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>149.374.129</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>149.374.129</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>216.721</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>216.721</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>738.398</u>	<u>456.141</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>955.119</u>	<u>456.141</u>
AKTIVER I ALT		<u>955.119</u>	<u>149.830.270</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Likvidationskonto			
Indskudskapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	0	10.630.000
Overført resultat	10	0	80.157.260
		<u>0</u>	<u>80.157.260</u>
LIKVIDATIONSKONTO I ALT		0	90.787.260
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	11	0	56.879.247
		<u>0</u>	<u>56.879.247</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	56.879.247
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	11	0	202.533
Anden gæld	12	955.119	752.230
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	1.209.000
		<u>955.119</u>	<u>2.163.763</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		955.119	2.163.763
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		955.119	59.043.010
PASSIVER I ALT		955.119	149.830.270
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

1 Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom er solgt d. 28. juli 2015, og selskabet er under likvidation.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.664.091	17.143.869

Den indtægtsførte leje i 2015 udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Hilton Worldwide Ltd.

	2015	2014
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	41.886	180.286
Honorar, VAT-agent, UK	16.515	65.936
Omkostninger, Rent Review	-1.357.565	727.129
Vederlag, bestyrelsesformand	0	563.442
Driftsomkostninger i alt	-1.299.164	1.536.793

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	131.948	329.361
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.820	13.343
Advokat, DK	300	6.300
Advokat, UK	273.065	0
Honorar salg af ejendom, DK	795.654	0
Honorar salg af ejendom, UK	2.522.253	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	18.669	4.249
Diverse omkostninger	137.183	12.441

Administrationsomkostninger i alt

3.915.892	386.694
------------------	----------------

5 Finansielle indtægter

Renter, kreditinstitutter	52	594
Renter, investorer	0	68
Renter, øvrige	0	2
Kursgevinst, valuta	6.631.676	82.311

Finansielle indtægter i alt

6.631.728	82.975
------------------	---------------

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	1.775.807	2.749.202
Breakage cost, Aviva	13.314.278	0
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	0	138.718
Renter, lån, investorer	0	22.931
Renter, komplementarselskab	14.861	14.174
Renter, kreditinstitutter	0	352
Renter, øvrige	8	0
Låneomkostninger	0	30.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	15.104.954	2.955.377
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	14.759.620	39.760.330
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	17.815.800	9.348.638
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	15.424.655	-7.002.704
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-11.448.594	-3.636.399
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	36.551.481	38.469.865
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum	64.376.069	64.376.069
Købsomkostninger	7.796.587	7.796.587
Årets afgang	-72.172.656	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	0	72.172.656
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, GBP	5.305.000	5.305.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	77.201.473	28.092.505
Årets regulering, afkastrelateret	14.759.620	39.760.330
Årets regulering, kursrelateret	17.815.800	9.348.638
Årets afgang	-109.776.893	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	77.201.473
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	149.374.129
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	15.698.805
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	215.482	0
Tilgodehavende moms, UK	1.239	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	216.721	0
	<u> </u>	<u> </u>
10 Likvidationskonto		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 106.300, primo	10.630.000	16.830.000
Ændring i året	0	-6.200.000
Udlodning	-120.912.878	0
Overført til overført resultat	110.282.878	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. , ultimo	0	10.630.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	31.000.000	20.370.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	310.000	203.700
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	80.157.260	29.339.415
Overført fra stamkapital	-110.282.878	0
Overført af årets resultat	30.125.618	50.817.845
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	0	80.157.260
	<u> </u>	<u> </u>
Likvidationskonto i alt	0	90.787.260
	<u> </u>	<u> </u>

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 <u>Anparter</u>	Hæftelse <u>pr. anpart</u>	Hæftelse <u>i alt</u>
2011	70	27.500	1.925.000
2012	90	27.000	2.430.000
			<u> </u>
I alt			4.355.000
			<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	53.105.719
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	4.378.048
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	3.976.061	-6.663.042
Årets værdiregulering, renterelateret	-15.424.655	7.002.704
Årets værdiregulering, kursrelateret	11.448.594	3.636.399
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	3.976.061
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	57.081.780
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	5.999.136
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	55.918.856
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	960.391
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	56.879.247
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	202.533
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-12	243.497	232.248
Skyldige renter	0	124.971
Skyldig moms, UK	0	374.011
Skyldig investordlodning	609.998	0
Skyldige omkostninger	101.624	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	955.119	752.230
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		