

K/S Habro-Edinburgh

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(14. regnskabsår)

CVR nr. 25918738

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 12. maj 2015

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 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 12. maj 2015

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen Grosvenor Hilton Hotel, Edinburgh, Skotland og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Det udestående Rent Review pr. februar 2011 blev afgjort i arbitration, og den nye leje blev fastsat til GBP 802.500. Hilton indbragte afgørelsen til retten, som er afgjort ved voldgift i 2014 til K/S'ets fordel, så Rent Reviewet er endelig afsluttet.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 12.348.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 38.470.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 50.818.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 90.787.

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 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 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	17.143.869	3.105.843
Driftsomkostninger	2	<u>-1.536.793</u>	<u>-1.306.173</u>
Nettoleje		15.607.076	1.799.670
Administrationsomkostninger	3	<u>-386.694</u>	<u>-177.143</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		15.220.382	1.622.527
Finansielle indtægter	4	82.975	40.314
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.955.377</u>	<u>-3.141.834</u>
Resultat før dagsværdiregulering		12.347.980	-1.478.993
Værdireguleringer	6	<u>38.469.865</u>	<u>23.389.426</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>50.817.845</u>	<u>21.910.433</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>50.817.845</u>	<u>21.910.433</u>
		<u>50.817.845</u>	<u>21.910.433</u>

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	7	<u>149.374.129</u>	<u>100.265.161</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>149.374.129</u>	<u>100.265.161</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>149.374.129</u>	<u>100.265.161</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>0</u>	<u>17.547</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>17.547</u>
Likvide beholdninger		<u>456.141</u>	<u>426.044</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>456.141</u>	<u>443.591</u>
AKTIVER I ALT		<u>149.830.270</u>	<u>100.708.752</u>

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. 31.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	10.630.000	16.830.000
Overført resultat	9	80.157.260	29.339.415
EGENKAPITAL I ALT		<u>90.787.260</u>	<u>46.169.415</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	56.879.247	46.506.591
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>56.879.247</u>	<u>46.506.591</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aviva	10	202.533	177.565
Prioritetsgæld, HSH Nordbank		0	5.018.332
Lån, investorer		0	1.028.879
Anden gæld	11	752.230	1.309.761
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.209.000	498.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.163.763</u>	<u>8.032.746</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>59.043.010</u>	<u>54.539.337</u>
PASSIVER I ALT		<u>149.830.270</u>	<u>100.708.752</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	17.143.869	3.105.843
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Hilton Worldwide Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 802.500 p.a. Lejemålet løber indtil februar 2094.		
Det udestående Rent Review pr. februar 2011 blev afgjort i arbitration, og den nye leje blev fastsat til GBP 802.500. Hilton indbragte afgørelsen til retten, som er afgjort ved voldgift i 2014 til K/S'ets fordel, så Rent Reviewet er endelig afsluttet.		
	<hr/>	<hr/>
	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	180.286	30.957
Honorar, VAT-agent, UK	65.936	12.412
Omkostninger, Rent Review	727.129	1.262.804
Vederlag, bestyrelsesformand	563.442	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	1.536.793	1.306.173
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	329.361	126.824
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	13.343	12.058
Advokat, DK	6.300	0
Honorar, forældelse	0	4.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Diverse omkostninger	12.441	9.049
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	386.694	177.143
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	594	225
Renter, investorer	68	0
Renter, øvrige	2	0
Kursgevinst, valuta	82.311	40.089
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	82.975	40.314
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aviva	2.749.202	2.607.259
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	138.718	370.173
Renter, lån, investorer	22.931	81.985
Renter, komplementarselskab	14.174	13.523
Renter, kreditinstitutter	352	0
Låneomkostninger	30.000	68.894
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.955.377	3.141.834
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	39.760.330	19.125.403
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	9.348.638	-2.388.738
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-7.002.704	5.596.367
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-3.636.399	1.056.394
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	38.469.865	23.389.426
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	64.376.069	64.376.069
Købsomkostninger	7.796.587	7.796.587
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	72.172.656	72.172.656
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, GBP	5.305.000	5.305.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	28.092.505	11.355.840
Årets regulering, afkastrelateret	39.760.330	19.125.403
Årets regulering, kursrelateret	9.348.638	-2.388.738
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	77.201.473	28.092.505
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	149.374.129	100.265.161
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	15.698.805	11.241.119
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	17.547
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	0	17.547
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
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. 168.300, primo	16.830.000	14.290.000
Ændring i året	-6.200.000	2.540.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 106.300, ultimo	10.630.000	16.830.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	20.370.000	14.170.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	203.700	141.700
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	29.339.415	7.428.982
Overført af årets resultat	50.817.845	21.910.433
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	80.157.260	29.339.415
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	90.787.260	46.169.415
	<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

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Aviva		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	53.105.719	53.347.198
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.378.048	4.397.955
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-6.663.042	-10.281
Årets værdiregulering, renterelateret	7.002.704	-5.596.367
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.636.399	-1.056.394
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	3.976.061	-6.663.042
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	57.081.780	46.684.156
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.999.136	5.233.943
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	55.918.856	45.664.595
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	960.391	841.996
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	56.879.247	46.506.591
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	202.533	177.565
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-12	232.248	221.580
Skyldige renter	124.971	298.517
Skyldig moms, UK	374.011	109.577
Skyldige omkostninger	21.000	680.087
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	752.230	1.309.761
	<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.		