K/S Hazel Grove

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28502540

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 2016

Kaare Gamborg

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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Hazel Grove.

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 19. maj 2016

I bestyrelsen:

_____

Christian Holst-Jensen (formand)

_____

Henriette Høyer

_____

Keld Scotwin Schøyen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Hazel Grove

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hazel Grove for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hazel Grove Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	28502540
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	ApS Hazel Grove Komplementar	
Bestyrelse	Christian Holst-Jensen (formand) Henriette Høyer Keld Scotwin Schøyen	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø	
	CVR-nr:	32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af 2 ejendomme beliggende i Hoddesdon og Hazel Grove, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 526.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 870.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 344.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 14.517.

Selskabets finansiering og going concern

LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra Glitnir Bank Luxembourg S.A. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Der var tilsagn på lånet hos LMN Finance Limited til 24. november 2015. Lånet forventes i 2016 forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med LMN Finance Limited og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 Hazel Grove for 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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 (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 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	1	2.554.016	2.200.471
Lejeindtægter i alt		**2.554.016**	**2.200.471**
Administrationsomkostninger	2	-281.039	-334.824
Resultat før finansielle poster m.v.		**2.272.977**	**1.865.647**
Finansielle indtægter	3	55.299	108.408
Finansielle omkostninger	4	-1.801.925	-1.739.683
Resultat før dagsværdiregulering		**526.351**	**234.372**
Værdireguleringer	5	-870.157	437.739
ÅRETS RESULTAT		**-343.806**	**672.111**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-343.806	672.111
		-343.806	672.111

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	6	43.879.236	43.723.348
Materielle anlægsaktiver i alt		**43.879.236**	**43.723.348**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**43.879.236**	**43.723.348**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	44.408	42.666
Andre tilgodehavender	8	76.224	71.567
Tilgodehavender i alt		**120.632**	**114.233**
Likvide beholdninger		**1.048.221**	**942.187**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.168.853**	**1.056.420**
AKTIVER I ALT		**45.048.089**	**44.779.768**

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 19.800.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	11.785.450	11.235.452
Overført resultat	9	2.731.179	3.222.699
EGENKAPITAL I ALT		**14.516.629**	**14.458.151**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	22.756.255	22.439.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**22.756.255**	**22.439.396**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	611.932	541.365
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		5.806.309	6.106.309
Anden gæld	11	763.867	708.412
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		593.097	526.135
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**7.775.205**	**7.882.221**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**30.531.460**	**30.321.617**
PASSIVER I ALT		**45.048.089**	**44.779.768**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets finansiering og going concern	13		

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**2.554.016**	**2.200.471**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne med Bejam Group Ltd. og Marks & Spencer Plc.

Der udestår afgørelse af rent review på Marks & Spencers lejemål.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør pt. GBP 254.400 p.a. Lejemålene løber indtil februar 2030.

		2015 dkk	2014 dkk
2	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	135.969	113.141
	Ejendomsadministrationshonorar	52.279	46.567
	Revision, DK	18.500	18.500
	Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	0	1.073
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Revisor, UK	15.626	13.343
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
	Gruppelivsforsikring	22.050	22.050
	Omkostninger, rent review	24.233	0
	Advokathonorar, DK	0	37.900
	Ejendomsvurdering	0	29.394
	Diverse omkostninger	6.663	46.107
	Administrationsomkostninger i alt	**281.039**	**334.824**
3	**Finansielle indtægter**		
	Renter, investorer	50	0
	Renter, øvrige	1	0
	Kursgevinst, valuta	55.248	108.408
	Finansielle indtægter i alt	**55.299**	**108.408**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.364.250	1.279.470
	Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	425.389	448.577
	Renter, komplementarselskab	12.286	11.636
	Finansielle omkostninger i alt	**1.801.925**	**1.739.683**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
5	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-2.434.280	-961.611
	Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.590.168	2.736.443
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	433.236	197.913
	Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.459.281	-1.535.006
	Værdireguleringer i alt	**-870.157**	**437.739**
6	**Ejendomme**		
	Anskaffelsessum	33.157.114	33.157.114
	Købsomkostninger	5.701.447	5.701.447
	Anskaffelsessum i alt	38.858.561	38.858.561
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.048.902	3.048.902
	Regulering til dagsværdi, primo	4.864.787	3.089.955
	Årets regulering, afkastrelateret	-2.434.280	-961.611
	Årets regulering, kursrelateret	2.590.168	2.736.443
	Regulering til dagsværdi, ultimo	5.020.675	4.864.787
	Dagsværdi, ultimo	**43.879.236**	**43.723.348**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	4.339.366	4.595.202
7	**Tilgodehavender, investorindskud**		
	Indskudskapital, kontant andel	11.235.452	10.535.456
	Ændring i året	549.998	699.996
	Indbetalt, ultimo	-9.819.592	-9.419.050
	Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.921.450	-1.773.736
	Tilgodehavender, investorindskud i alt	**44.408**	**42.666**

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 44 vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

8	**Andre tilgodehavender**		
	Andre tilgodehavender	56.728	50.353
	Tilgodehavende moms, DK	19.496	21.214
	Andre tilgodehavender i alt	**76.224**	**71.567**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
9	**Egenkapital**		
	Oprindelig Indskudskapital udgør:		
	175 A- og B-kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	17.500.000	17.500.000
	Den kontante andel udgør:		
	175 kommanditanparter á kr. 64.203, primo	11.235.452	10.535.456
	Ændring i året	549.998	699.996
	175 A- og B-kommanditanparter á kr. 67.345, ultimo	11.785.450	11.235.452
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.714.550	6.264.548
	Resthæftelse, egne anparter	1.534.765	1.682.479
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.179.785	4.582.069
	Pr. A- og B-anpart	32.655	35.797
	Ny Indskudskapital udgør:		
	0 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
	Ændring i året	2.300.000	0
	100 B-kommanditanparter á kr. 23.000, ultimo	2.300.000	0
	Den kontante andel udgør:		
	100 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.300.000	0
	Resthæftelse, egne anparter	0	0
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.300.000	0
	Pr. B-anpart	23.000	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra B-kommanditisternes hæftelse.

Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af A- henholdsvis B-anparter.

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
9	**Egenkapital, fortsat**		
	Samlet Indskudskapital udgør:		
	175 kommanditanparter, primo	17.500.000	17.500.000
	Ændring i året	2.300.000	0
	175 A- og B-kommanditanparter, ultimo	19.800.000	17.500.000
	Den kontante andel udgør:		
	175 kommanditanparter, primo	11.235.452	10.535.456
	Ændring i året	549.998	699.996
	175 A- og B-kommanditanparter, ultimo	11.785.450	11.235.452
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	8.014.550	6.264.548
	Resthæftelse, egne anparter	1.534.765	1.682.479
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.479.785	4.582.069
	Pr. A-kommanditanpart	32.655	35.797
	Pr. B-kommanditanpart	55.655	35.797
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	3.222.699	2.738.587
	Overført af årets resultat	-343.806	672.111
	Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-147.714	-187.999
	Overført resultat, ultimo	2.731.179	3.222.699
	Egenkapital i alt	**14.516.629**	**14.458.151**

Kommanditselskabet ejer 47 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra 2 kommanditister.

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
10	**Prioritetsgæld, Nationwide**		
	Prioritetsgæld til optagelseskurs	23.755.599	24.394.218
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.184.403	2.243.126
	Værdiregulering, primo	-1.413.457	-2.750.550
	Årets værdiregulering, renterelateret	-433.236	-197.913
	Årets værdiregulering, kursrelateret	1.459.281	1.535.006
	Værdiregulering, ultimo	-387.412	-1.413.457
	Dagsværdi, ultimo	**23.368.187**	**22.980.761**
	Prioritets, dagsværdi, GBP	2.310.959	2.415.214
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	22.756.255	22.439.396
	Langfristet del i alt	22.756.255	22.439.396
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	611.932	541.365

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
11	**Anden gæld**		
	Mellemregning med ApS Hazel Grove Komplementar	176.109	166.795
	Skyldige renter	344.174	323.858
	Skyldig moms, UK	197.484	159.859
	Skyldige omkostninger	46.100	57.900
	Anden gæld i alt	**763.867**	**708.412**

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

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

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Limited 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 under Oprindelig Indskudskapital.

13 Selskabets finansiering og going concern

LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra Glitnir Bank Luxembourg S.A. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Der var tilsagn på lånet hos LMN Finance Limited til 24. november 2015. Lånet forventes i 2016 forlænget eller refinansieret ved optagelse af et nyt lån. Det er ledelsens vurdering baseret på tidligere erfaringer med LMN Finance Limited og de førte drøftelser, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.