K/S Hazel Grove

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28502540

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

---

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 2015

I bestyrelsen:

_____

Christian Holst-Jensen (formand)

_____

Allan Alexander Serena

_____

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 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.

Supplerende oplysning om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 2. prioritetslån skal refinansieres i 2015. Det er således for indeværende usikkert, om 2. prioritetsfinansieringen vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, 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 19. maj 2015

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hazel Grove Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	28502540
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	ApS Hazel Grove Komplementar	
Bestyrelse	Christian Holst-Jensen (formand) Allan Alexander Serena Keld Scotwin Schøyen	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 234.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 438.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 672.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 14.458.

Selskabets finansiering

Lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A. dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets 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 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 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 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	1	2.200.471	2.129.812
Lejeindtægter i alt		**2.200.471**	**2.129.812**
Administrationsomkostninger	2	-334.824	-226.323
Resultat før finansielle poster m.v.		**1.865.647**	**1.903.489**
Finansielle indtægter	3	108.408	81.533
Finansielle omkostninger	4	-1.739.683	-1.703.387
Resultat før dagsværdiregulering		**234.372**	**281.635**
Værdireguleringer	5	437.739	298.357
ÅRETS RESULTAT		**672.111**	**579.992**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		672.111	579.992
		672.111	579.992

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	6	43.723.348	41.948.516
Materielle anlægsaktiver i alt		**43.723.348**	**41.948.516**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**43.723.348**	**41.948.516**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	42.666	32.000
Andre tilgodehavender	9	71.567	14.798
Tilgodehavender i alt		**114.233**	**46.798**
Likvide beholdninger		**942.187**	**950.671**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.056.420**	**997.469**
AKTIVER I ALT		**44.779.768**	**42.945.985**

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 17.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	11.235.452	10.535.456
Overført resultat	8	3.222.699	2.738.587
EGENKAPITAL I ALT		**14.458.151**	**13.274.043**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	22.439.396	21.701.411
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**22.439.396**	**21.701.411**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	541.365	480.262
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.		6.106.309	6.406.342
Anden gæld	11	708.412	590.721
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		526.135	493.206
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**7.882.221**	**7.970.531**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**30.321.617**	**29.671.942**
PASSIVER I ALT		**44.779.768**	**42.945.985**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**2.200.471**	**2.129.812**

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

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør GBP 239.835 p.a. Lejemålene løber indtil februar 2030.

		2014 dkk	2013 dkk
2	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	113.141	110.381
	Ejendomsadministrationshonorar	46.567	43.010
	Revision, DK	18.500	18.500
	Revisor, DK, anden regnskabsmæssig assistance	1.073	0
	Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Revisor, UK	13.343	12.262
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
	Gruppelivsforsikring	22.050	22.050
	Honorar, forældelse	0	4.000
	Advokathonorar, DK	37.900	0
	Ejendomsvurdering	29.394	0
	Diverse omkostninger	46.107	9.408
	Administrationsomkostninger i alt	**334.824**	**226.323**
3	**Finansielle indtægter**		
	Kursgevinst, valuta	108.408	81.533
	Finansielle indtægter i alt	**108.408**	**81.533**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.279.470	1.224.793
	Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	448.577	467.570
	Renter, komplementarselskab	11.636	11.024
	Finansielle omkostninger i alt	**1.739.683**	**1.703.387**

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
5	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-961.611	-143.409
	Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.736.443	-999.391
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	197.913	994.471
	Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.535.006	446.686
	Værdireguleringer i alt	**437.739**	**298.357**
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	3.089.955	4.232.755
	Årets regulering, afkastrelateret	-961.611	-143.409
	Årets regulering, kursrelateret	2.736.443	-999.391
	Regulering til dagsværdi, ultimo	4.864.787	3.089.955
	Dagsværdi, ultimo	**43.723.348**	**41.948.516**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	4.595.202	4.703.012
7	**Tilgodehavender, investorindskud**		
	Stamkapital, kontant andel	10.535.456	10.010.456
	Ændring i året	699.996	525.000
	Indbetalt, ultimo	-9.419.050	-8.917.719
	Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.773.736	-1.585.737
	Tilgodehavender, investorindskud i alt	**42.666**	**32.000**

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 43 vedrører raten pr. 31. december 2014, som først forfaldt primo 2015. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

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

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
8	**Egenkapital**		
	Den hertil svarende stamkapital udgør:		
	175 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	17.500.000	17.500.000
	Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
	175 kommanditanparter á kr. 60.203, primo	10.535.456	10.010.456
	Ændring i året	699.996	525.000
	175 kommanditanparter á kr. 64.203, ultimo	11.235.452	10.535.456
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.264.548	6.964.544
	Resthæftelse, egne anparter	1.682.479	1.870.478
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.582.069	5.094.066
	Pr. anpart	35.797	39.797
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	2.738.587	2.299.595
	Overført af årets resultat	672.111	579.992
	Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-187.999	-141.000
	Overført resultat, ultimo	3.222.699	2.738.587
	Egenkapital i alt	**14.458.151**	**13.274.043**

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

Kommanditisterne har ud over resthæftelsen overfor kommanditselskabet på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse på i alt dkk 1.982.026 Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. 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. Den yderligere hæftelse fordeler sig således:

År	Antal Anparter	Hæftelse pr. anpart	Hæftelse i alt
2012	91	4.286	390.026
2013	107	8.500	909.500
2014	91	7.500	682.500
I alt			**1.982.026**

Selskabets 2. prioritetslångiver Glitnir Bank Luxembourg S.A., er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse påtaget i både 2012, 2013 og 2014 gældende.

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
9	**Andre tilgodehavender**		
	Andre tilgodehavender	50.353	0
	Tilgodehavende moms, DK	21.214	14.798
	Andre tilgodehavender i alt	**71.567**	**14.798**
10	**Prioritetsgæld, Nationwide**		
	Prioritetsgæld til optagelseskurs	24.394.218	24.932.223
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.243.126	2.292.597
	Værdiregulering, primo	-2.750.550	-1.309.393
	Årets værdiregulering, renterelateret	-197.913	-994.471
	Årets værdiregulering, kursrelateret	1.535.006	-446.686
	Værdiregulering, ultimo	-1.413.457	-2.750.550
	Dagsværdi, ultimo	**22.980.761**	**22.181.673**
	Prioritets, dagsværdi, GBP	2.415.214	2.486.874
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	22.439.396	21.701.411
	Langfristet del i alt	22.439.396	21.701.411
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	541.365	480.262

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
11	**Anden gæld**		
	Mellemregning med ApS Hazel Grove Komplementar	166.795	158.016
	Skyldige renter	323.858	310.805
	Skyldig moms, UK	159.859	100.900
	Skyldige omkostninger	57.900	21.000
	Anden gæld i alt	**708.412**	**590.721**

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 Glitnir Bank Luxembourg S.A. 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 og going concern

Lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A er pr. 31. december 2014 baseret på en kortfristet lånefacilitet. Lånet forventes i 2015 indfriet og refinansieret ved optagelse af et nyt lån med afdrag. Der forhandles aktuelt med långivere om refinansieringen, og udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om refinansiering, og lånet hos Glitnir Bank Luxembourg S.A dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Der vil i 2015 blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabet fortsatte drift.

Ledelsen og administrator forventer at en refinansiering kommer på plads således, at selskabet kan fortsætte driften. I overenstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.