

## **Habro-56, Kommanditaktieselskab**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31085705

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. marts 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 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Habro-56, Kommanditaktieselskab.

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 1. marts 2016

I direktionen:

---

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

---

Peter Johansen (formand)

---

Sten Hatting Søgaard

---

Lars Svenning Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditaktionærerne i Habro-56, Kommanditaktieselskab

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-56, Kommanditaktieselskab 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 1. marts 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Habro-56, Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31085705 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-56
<b>Direktionen</b>	Søren Nielsen
<b>Bestyrelse</b>	Peter Johansen (formand) Sten Hatting Søgaard Lars Svenning Andersen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-56 C/O Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø CVR-nr.: 32895468
<b>Modervirksomhed</b>	K/S Habro-Southampton Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30809866 Hjemsted: København

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer ejendommen indeholdende et BHS varehus beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -416.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 751.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 335.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -10.363.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Southampton om, at lån og mellemregningen samt skyldige renter på gæld til selskabet i alt t.dkk 11.701 kun kan kræves indfriet af kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift. Ligeledes har selskabets kommanditaktionærer erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet. Aftalerne gælder indtil videre for år 2016.

### 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 Habro-56, Kommanditaktieselskab 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 kommanditaktieselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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 nominal 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**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.707.686	2.453.807
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>2.707.686</b>	<b>2.453.807</b>
Administrationsomkostninger	2	-156.218	-151.663
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.551.468</b>	<b>2.302.144</b>
Finansielle indtægter	3	7	15.657
Finansielle omkostninger	4	-2.967.693	-2.761.060
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-416.218</b>	<b>-443.259</b>
Værdireguleringer	5	750.992	-2.032.209
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>334.774</b>	<b>-2.475.468</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		334.774	-2.475.468
		<b>334.774</b>	<b>-2.475.468</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	42.168.483	39.693.373
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>42.168.483</b>	<b>39.693.373</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>42.168.483</b>	<b>39.693.373</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	20.306	8.247
Tilgodehavende leje		59.969	0
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	7.255
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>80.275</b>	<b>15.502</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.001</b>	<b>893.023</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>102.276</b>	<b>908.525</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>42.270.759</b>	<b>40.601.898</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditaktiekapital	8	10.100.000	10.100.000
Overført resultat	8	-20.462.804	-20.797.578
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>-10.362.804</u></b>	<b><u>-10.697.578</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	39.937.834	38.339.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>39.937.834</u></b>	<b><u>38.339.632</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	128.599	121.008
Prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton	10	9.299.623	9.011.629
Mellemregning, K/S Habro-Southampton		2.290.759	2.086.246
Anden gæld	11	976.748	1.071.872
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	669.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.695.729</u></b>	<b><u>12.959.844</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>52.633.563</u></b>	<b><u>51.299.476</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>42.270.759</u></b>	<b><u>40.601.898</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	3.082.629	2.797.309
Grundleje	-374.943	-343.502
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.707.686</b>	<b>2.453.807</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Propco Limited fratrukket grundleje. BHS Limited garanterer for lejen.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 268.400 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil december 2049.</p>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	67.295	65.975
Ejendomsadministrationshonorar	30.727	28.042
Honorar, VAT-agent, UK	12.630	11.554
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Forsikring	2.701	4.943
Diverse omkostninger	6.292	6.806
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>156.218</b>	<b>151.663</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	5	35
Renter, øvrige	2	1
Kursgevinst, valuta	0	15.621
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>7</b>	<b>15.657</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.619.985	2.390.580
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton	273.253	295.900
Renter, mellemregning, K/S Habro-Southampton	62.351	63.464
Renter, komplementarselskab	11.654	11.116
Renter, kreditinstitutter	2	0
Kurstab, valuta	448	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.967.693</b>	<b>2.761.060</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-14.073	-4.219.236
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.489.183	2.484.225
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	638.298	2.114.487
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.362.416	-2.411.685
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>750.992</b>	<b>-2.032.209</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum, bygning	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
Anskaffessum i alt	56.642.632	56.642.632
Anskaffessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
Regulering til dagsværdi, primo	-16.949.259	-15.214.248
Årets regulering, afkastrelateret	-14.073	-4.219.236
Årets regulering, kursrelateret	2.489.183	2.484.225
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.474.149	-16.949.259
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>42.168.483</b>	<b>39.693.373</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.170.184	4.171.663
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	13.662	8.247
Tilgodehavende moms, UK	6.644	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>20.306</b>	<b>8.247</b>

**8 Egenkapital**

Kommanditaktiekapitalen består af kommanditaktier a kr. 100.000 eller multipla heraf.

Egenkapitalen er opgjort således:

	<b>Kommandit-</b>	<b>Overført</b>	<b>Ialt</b>
	<b>aktiekapital</b>	<b>resultat</b>	<b>Ialt</b>
Saldo, primo	10.100.000	-20.797.578	-10.697.578
Årets resultat	0	334.774	334.774
Saldo, ultimo	10.100.000	-20.462.804	-10.362.804

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	40.041.335	40.159.660
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.303.669	4.316.387
Værdiregulering, primo	-1.699.020	-1.996.218
Årets værdiregulering, renterelateret	-638.298	-2.114.487
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.362.416	2.411.685
Værdiregulering, ultimo	25.098	-1.699.020
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>40.066.433</b>	<b>38.460.640</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.962.305	4.042.106
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	39.340.591	37.777.643
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	597.243	561.989
Langfristet del i alt	39.937.834	38.339.632
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	128.599	121.008
<b>10 Prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	9.299.623	9.011.629

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Southampton om, at lån og mellemregningen samt skyldige renter på gæld til selskabet i alt t.dkk 11.701 kun kan kræves indfriet af kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift. Ligeledes har selskabets kommanditaktionærer erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af selskabet. Aftalerne gælder indtil videre for år 2016.

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-56	190.947	182.137
Skyldige renter	655.621	639.718
Skyldig moms, UK	0	137.671
Skyldige omkostninger	130.180	112.346
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>976.748</b>	<b>1.071.872</b>
	<hr/>	<hr/>

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

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

For 2. prioritetsgæld hos K/S Habro-Southampton er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler.