

Habro-56, Kommanditaktieselskab

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31085705

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. marts 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 25. marts 2020

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-56, Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-56, Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-56, Kommanditaktieselskab Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31085705 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Komplementar	ApS Habro Komplementar-56
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Peter Johansen (formand) Sten Hatting Søgaard Lars Svenning Andersen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-56 Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Southampton Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR.nr.: 30809866 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 804.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.510.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.706.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 8.127.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i januar 2020 deponeret GBP 182.750 overfor 1. prioritetslån hos NM Rothschild & Sons Ltd til opfyldelse af Loan To Value klausul i låneaftalen.

Der er bortset fra ovennævnte ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Habro-56, Kommanditaktieselskab for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.318.330	522.669
Driftsomkostninger	2	-65.749	-26.209
Lejeindtægter i alt		2.252.581	496.460
Administrationsomkostninger	3	-216.749	-219.143
Resultat før finansielle poster m.v.		2.035.832	277.317
Finansielle indtægter	4	1.133	7.607
Finansielle omkostninger	5	-1.232.752	-2.348.597
Resultat før værdiregulering		804.213	-2.063.673
Værdireguleringer	6	-2.510.283	296.119
ÅRETS RESULTAT		-1.706.070	-1.767.554
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.706.070	-1.767.554
		-1.706.070	-1.767.554

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	37.320.134	38.416.317
Materielle anlægsaktiver i alt		37.320.134	38.416.317
ANLÆGSAKTIVER I ALT		37.320.134	38.416.317
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	14.366	217.165
Tilgodehavender i alt		14.366	217.165
Likvide beholdninger		1.115.119	974.293
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.129.485	1.191.458
AKTIVER I ALT		38.449.619	39.607.775

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	9	35.000.000	35.000.000
Overført resultat	9	-26.872.933	-25.166.863
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.127.067</u>	<u>9.833.137</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	10	23.956.380	23.514.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>23.956.380</u>	<u>23.514.944</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	10	964.304	909.909
Mellemregning, K/S Habro-Southampton	11	4.176.825	3.895.299
Anden gæld	12	598.489	863.275
Forudbetalt leje		626.554	591.211
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.366.172</u>	<u>6.259.694</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.322.552</u>	<u>29.774.638</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.449.619</u>	<u>39.607.775</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.632.625	710.809
Grundleje	-314.295	-188.140
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.318.330	522.669
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Holland & Barrett Retail Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juli 2027.		
	<hr/>	<hr/>
	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	26.116	26.209
Omkostninger, drift ejendom	39.633	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	65.749	26.209
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	72.842	124.974
Honorar, VAT-agent, UK	10.624	10.342
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Advokathonorar, UK	0	42.485
Honorar, Habro Property Management	48.049	0
Ejendomsvurdering	37.844	0
Diverse omkostninger	10.907	5.452
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	216.749	219.143
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.133	274
Kursgevinst, valuta	0	7.333
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.133	7.607
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	1.032.379	1.042.384
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Southampton	0	476.821
Renter, mellemregning, K/S Habro-Southampton	185.237	815.904
Renter, komplementarselskab	14.168	13.488
Renter, kreditinstitutter	34	0
Kurstab, valuta	934	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.232.752	2.348.597
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-3.201.358	496.717
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	2.105.175	-554.052
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.414.100	353.454
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.510.283	296.119
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-18.226.315	-18.168.980
Årets regulering, afkastrelateret	-3.201.358	496.717
Årets regulering, kursrelateret	2.105.175	-554.052
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.322.498	-18.226.315
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	37.320.134	38.416.317
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.257.179	4.644.195
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	6,00%	5,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	35.827.329	36.746.042
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	38.942.749	40.245.665
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	9.106	26.692
Andre tilgodehavender	5.260	190.473
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	14.366	217.165
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

9 Egenkapital

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

Egenkapitalen er opgjort således:

	Kommandit- aktiekapital	Overført resultat	Ialt
Saldo, primo	35.000.000	-25.166.863	9.833.137
Årets resultat	0	-1.706.070	-1.706.070
Saldo, ultimo	35.000.000	-26.872.933	8.127.067
		2019 dkk	2018 dkk

10 Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.

Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.730.993	24.649.262
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.842.750	2.952.750
Kursregulering, primo	-224.409	129.045
Årets kursegulering	1.414.100	-353.454
Kursregulering, ultimo	1.189.691	-224.409
Kursværdi, ultimo	24.920.684	24.424.853
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	23.956.380	23.514.944
Langfristet del i alt	23.956.380	23.514.944
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	964.304	909.909

Lånets løbetid er til 6. oktober 2022, og renten er fast 4,15% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

11 Mellemlregning, K/S Habro-Southampton

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Southampton om, at mellemregningen til selskabet i alt t.dkk 4.177 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. Aftalen gælder indtil videre for år 2020.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-56	232.140	221.002
Skyldige renter	194.980	185.753
Skyldig moms, UK	96.771	98.946
Skyldige omkostninger	74.598	357.574
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	598.489	863.275
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos NM Rothschild & Sons Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 37.320.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.