

## **Habro-59, Kommanditaktieselskab**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31258359

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. februar 2016

---

Dennis Weile-Lund

**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-59, 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 11. februar 2016

I direktionen:

---

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

---

Christian Kledal (formand)

---

Eytan Zwi Steinitz

---

John Rasi Beckmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditaktionærerne i Habro-59, Kommanditaktieselskab

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-59, 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 11. februar 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Habro-59, Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31258359 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-59
<b>Direktionen</b>	Søren Nielsen
<b>Bestyrelse</b>	Christian Kledal (formand) Eytan Zwi Steinitz John Rasi Beckmann
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-59 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-Worthing Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31187443 Hjemsted: København

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 459.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.094.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.554.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 6.548.

### Selskabets finansiering

Der er tilsagn på lånet hos moderselskabet K/S Habro-Manchester, Old Trafford til 31. december 2016. Lånet forventes i 2016 forlænget.

### 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-59, Kommanditaktieselskab for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditaktieselskabets 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	4.099.969	3.709.661
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>4.099.969</b>	<b>3.709.661</b>
Administrationsomkostninger	2	-202.230	-193.842
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.897.739</b>	<b>3.515.819</b>
Finansielle indtægter	3	70.762	79.003
Finansielle omkostninger	4	-3.509.031	-3.256.947
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>459.470</b>	<b>337.875</b>
Værdireguleringer	5	2.094.364	-3.819.356
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>2.553.834</u></b>	<b><u>-3.481.481</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.553.834</u>	<u>-3.481.481</u>
		<b><u>2.553.834</u></b>	<b><u>-3.481.481</u></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>			
Investeringsjendom	6	73.725.752	69.398.357
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.725.752</b>	<b>69.398.357</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>73.725.752</b>	<b>69.398.357</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	47.095	12.473
Mellemregning, K/S Habro-Worthing		599.484	613.703
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		10.870	3.787
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>657.449</b>	<b>629.963</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.602.322</b>	<b>1.960.207</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.259.771</b>	<b>2.590.170</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>76.985.523</b>	<b>71.988.527</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	9.950.000	9.950.000
Overført resultat	8	-3.401.741	-5.955.575
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>6.548.259</u></b>	<b><u>3.994.425</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	53.621.723	51.744.784
Prioritetsgæld, K/S Habro-Worthing	10	0	13.667.230
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>53.621.723</u></b>	<b><u>65.412.014</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	348.550	309.592
Prioritetsgæld, K/S Habro-Worthing	10	14.104.008	0
Anden gæld	11	1.418.836	1.384.081
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		944.147	888.415
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.815.541</u></b>	<b><u>2.582.088</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>70.437.264</u></b>	<b><u>67.994.102</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>76.985.523</u></b>	<b><u>71.988.527</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>4.099.969</u></b>	<b><u>3.709.661</u></b>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 404.978 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043.</p>		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	101.786	99.790
Ejendomsadministrationshonorar	40.906	37.620
Honorar, VAT-agent, UK	16.770	15.342
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Diverse omkostninger	6.195	6.747
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>202.230</u></b>	<b><u>193.842</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	13	160
Renter, mellemregning, K/S Habro-Worthing	19.626	20.995
Kursgevinst, valuta	51.123	57.848
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>70.762</u></b>	<b><u>79.003</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.083.079	2.796.806
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Worthing	414.421	448.768
Renter, mellemregning, K/S Habro-Worthing	0	375
Renter, komplementarselskab	11.531	10.998
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>3.509.031</u></b>	<b><u>3.256.947</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-24.596	110.165
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.351.991	4.343.323
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	960.347	-4.989.591
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-3.193.378	-3.283.253
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>2.094.364</b>	<b>-3.819.356</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, bygning	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	65.811.504	65.811.504
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	3.586.853	-866.635
Årets regulering, afkastrelateret	-24.596	110.165
Årets regulering, kursrelateret	4.351.991	4.343.323
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	7.914.248	3.586.853
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>73.725.752</b>	<b>69.398.357</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.290.989	7.293.574
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	17.973	12.473
Andre tilgodehavender	29.122	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>47.095</b>	<b>12.473</b>

**8 Egenkapital**

Kommanditaktiekapitalen består af kommanditaktier a kr. 1 eller multipla heraf.

Egenkapitalen er opgjort således:

	<b>Kommandit-</b>	<b>Overført</b>	<b>Ialt</b>
	<b>aktiekapital</b>	<b>resultat</b>	<b></b>
Saldo, primo	9.950.000	-5.955.575	3.994.425
Årets resultat	0	2.553.834	2.553.834
Saldo, ultimo	9.950.000	-3.401.741	6.548.259

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	49.853.412	50.170.546
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.114.849	5.147.386
Værdiregulering, primo	1.883.830	-6.389.014
Årets værdiregulering, renterelateret	-960.347	4.989.591
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.193.378	3.283.253
Værdiregulering, ultimo	4.116.861	1.883.830
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>53.970.273</b>	<b>52.054.376</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.337.303	5.470.770
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	51.827.082	50.206.211
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.794.641	1.538.573
Langfristet del i alt	53.621.723	51.744.784
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	348.550	309.592

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, K/S Habro-Worthing</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	13.667.230
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	13.667.230
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	14.104.008	0
	<hr/>	<hr/>
Der er tilsagn på lånet til 31. december 2016. Lånet fra moderselskabet forventes i 2016 forlænget.		
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-59	188.938	180.199
Skyldige renter	802.458	791.165
Skyldig moms, UK	406.440	391.717
Skyldige omkostninger	21.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.418.836</b>	<b>1.384.081</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-Worthing er stillet følgende sikkerheder:

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