

Habro-59, Kommanditaktieselskab

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31258359

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. januar 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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 21. januar 2020

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Christian Kledal (formand)

Eytan Zwi Steinitz

Steen Bøgelund Hagengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-59, Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-59, 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 revisionshandling, 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 21. januar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-59, Kommanditaktieselskab Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31258359 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Komplementar	ApS Habro Komplementar-59
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Christian Kledal (formand) Eytan Zwi Steinitz Steen Bøgelund Hagengaard
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-59 Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Worthing Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR.nr.: 31187443 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.260.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 6.282.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.542.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 39.392.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Habro-59, Kommanditaktieselskab for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 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**

Investeringsjendomme 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	3.852.499	3.754.772
Lejeindtægter i alt		3.852.499	3.754.772
Administrationsomkostninger	2	-207.661	-203.074
Resultat før finansielle poster m.v.		3.644.838	3.551.698
Finansielle indtægter	3	143.863	102.188
Finansielle omkostninger	4	-2.528.204	-2.943.382
Resultat før værdiregulering		1.260.497	710.504
Værdireguleringer	5	6.281.554	3.640.468
ÅRETS RESULTAT		<u>7.542.051</u>	<u>4.350.972</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.542.051</u>	<u>4.350.972</u>
		<u>7.542.051</u>	<u>4.350.972</u>

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	6	82.971.075	74.170.232
Materielle anlægsaktiver i alt		82.971.075	74.170.232
ANLÆGSAKTIVER I ALT		82.971.075	74.170.232
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	37.667	24.618
Tilgodehavender i alt		37.667	24.618
Likvide beholdninger		3.123.560	2.867.010
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.161.227	2.891.628
AKTIVER I ALT		86.132.302	77.061.860

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital	8	22.000.000	22.000.000
Overført resultat	8	17.391.820	9.849.769
EGENKAPITAL I ALT		<u>39.391.820</u>	<u>31.849.769</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	42.980.797	40.971.955
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.980.797</u>	<u>40.971.955</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	440.491	392.347
Mellemregning, K/S Habro-Worthing		1.214.182	1.814.339
Anden gæld	10	1.185.651	1.165.949
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		919.361	867.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.759.685</u>	<u>4.240.136</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>46.740.482</u>	<u>45.212.091</u>
PASSIVER I ALT		<u>86.132.302</u>	<u>77.061.860</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.852.499	3.754.772
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 454.872 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043.		
	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	110.176	108.016
Ejendomsadministrationshonorar	38.321	37.638
Honorar, VAT-agent, UK	15.588	14.870
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Diverse omkostninger	7.093	6.660
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	207.661	203.074
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4.062	1.486
Renter, mellemregning, K/S Habro-Worthing	1.185	43.949
Kursgevinst, valuta	138.616	56.753
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	143.863	102.188
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.471.772	2.465.537
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Worthing	0	464.499
Renter, mellemregning, K/S Habro-Worthing	42.414	0
Renter, komplementarselskab	14.018	13.346
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	2.528.204	2.943.382
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	4.120.564	4.172.281
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.680.279	-1.069.707
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.519.289	537.894
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	6.281.554	3.640.468
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	65.811.504	65.811.504
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	8.358.728	5.256.154
Årets regulering, afkastrelateret	4.120.564	4.172.281
Årets regulering, kursrelateret	4.680.279	-1.069.707
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	17.159.571	8.358.728
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	82.971.075	74.170.232
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.464.669	8.966.529
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	454.872	454.872
Afkastkrav	4,50%	4,75%
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%	78.604.176	70.461.720
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	87.851.726	78.290.800
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<hr/>	<hr/>
	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	13.772	13.502
Andre tilgodehavender	23.895	11.116
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	37.667	24.618
	<hr/>	<hr/>

NOTER

8 Egenkapital

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

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Kommandit- aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Saldo, primo	22.000.000	9.849.769	31.849.769
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.542.051</u>	<u>7.542.051</u>
Saldo, ultimo	<u>22.000.000</u>	<u>17.391.820</u>	<u>39.391.820</u>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		<u>dkk</u>	<u>dkk</u>

9 Prioritetsgæld, Canada Life

Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>48.277.356</u>	<u>48.739.659</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>4.953.149</u>	<u>5.000.581</u>
Kursregulering, primo	-7.375.357	-6.837.463
Årets kursregulering	<u>2.519.289</u>	<u>-537.894</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-4.856.068</u>	<u>-7.375.357</u>
Kursværdi, ultimo	<u>43.421.288</u>	<u>41.364.302</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.879.933	39.131.257
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>2.100.864</u>	<u>1.840.698</u>
Langfristet del i alt	<u>42.980.797</u>	<u>40.971.955</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>440.491</u>	<u>392.347</u>

Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% 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.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-59	229.694	218.683
Skyldige renter	532.586	508.542
Skyldig moms, UK	401.371	416.724
Skyldige omkostninger	22.000	22.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.185.651	1.165.949
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 82.971.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For mellemregning med K/S Habro-Worthing er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 53.