

## **Habro-62, Kommanditaktieselskab**

Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31262895

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. april 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 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Habro-62, 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 27. april 2016

I direktionen:

---

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

---

Jens Christian Lolk (formand)

---

Jens Sømmod Mønster Birk

---

Hens-Henrik Hechmann Wittrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditaktionærerne i Habro-62, Kommanditaktieselskab

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-62, 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 27. april 2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Habro-62, Kommanditaktieselskab Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31262895 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-62
<b>Direktionen</b>	Søren Nielsen
<b>Bestyrelse</b>	Jens Christian Lolk (formand) Jens Sømod Mønster Birk Hens-Henrik Hechmann Wittrup
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-62 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-Harrogate Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31189292 Hjemsted: København

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer et Primark varehus beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 72.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 6.627.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.699.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 9.787.

### 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-62, 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	10.204.923	9.212.595
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>10.204.923</b>	<b>9.212.595</b>
Administrationsomkostninger	2	-448.135	-329.530
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>9.756.788</b>	<b>8.883.065</b>
Finansielle indtægter	3	448.245	648.514
Finansielle omkostninger	4	-10.133.043	-9.564.160
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>71.990</b>	<b>-32.581</b>
Værdireguleringer	5	6.626.603	9.322.942
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6.698.593</b>	<b>9.290.361</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.698.593	9.290.361
		<b>6.698.593</b>	<b>9.290.361</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	214.089.381	201.523.229
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>214.089.381</b>	<b>201.523.229</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>214.089.381</b>	<b>201.523.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	25.042	24.654
Mellemregning, K/S Habro-Harrogate		15.776.167	15.277.068
Periodeafgrænsningsposter, ejedsadm. honorar		25.482	23.978
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>15.826.691</b>	<b>15.325.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.369.733</b>	<b>3.145.067</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>19.196.424</b>	<b>18.470.767</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>233.285.805</b>	<b>219.993.996</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	25.000.000	25.000.000
Overført resultat	8	-15.213.398	-21.911.991
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>9.786.602</u></b>	<b><u>3.088.009</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	155.573.289	151.206.786
Prioritetsgæld, K/S Habro-Harrogate	10	60.853.740	58.969.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>216.427.029</u></b>	<b><u>210.175.986</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.567.792	1.392.558
Anden gæld	11	3.154.376	3.126.157
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.350.006	2.211.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.072.174</u></b>	<b><u>6.730.001</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>223.499.203</u></b>	<b><u>216.905.987</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>233.285.805</u></b>	<b><u>219.993.996</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>10.204.923</u></b>	<b><u>9.212.595</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Primark Stores Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.008.000 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2034.		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	158.334	155.229
Ejendomsadministrationshonorar	101.945	92.677
Honorar, VAT-agent, UK	41.740	38.186
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.573	13.343
Advokat, UK	78.513	0
Omkostninger, rent review	24.761	0
Diverse omkostninger	6.269	9.095
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>448.135</u></b>	<b><u>329.530</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	16	175
Renter, mellemregning, K/S Habro-Harrogate	448.226	443.537
Renter, øvrige	3	1
Kursgevinst, valuta	0	204.801
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>448.245</u></b>	<b><u>648.514</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	8.287.199	7.616.897
Renter, prioritetsgæld, K/S Habro-Harrogate	1.788.077	1.936.272
Renter, komplementarselskab	11.524	10.991
Kurstab, valuta	46.243	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>10.133.043</u></b>	<b><u>9.564.160</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	-71.429	18.891.082
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	12.637.581	12.612.410
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	3.341.658	-12.542.832
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-9.281.207	-9.637.718
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>6.626.603</b>	<b>9.322.942</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum, bygning	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	10.978.792	10.978.792
Tilgang i året	8.684.647	8.684.647
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	8.622.657	-22.880.835
Årets regulering, afkastrelateret	-71.429	18.891.082
Årets regulering, kursrelateret	12.637.581	12.612.410
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	21.188.809	8.622.657
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>214.089.381</b>	<b>201.523.229</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	21.172.023	21.179.530
	<u>          </u>	<u>          </u>

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	25.042	24.654
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>25.042</b>	<b>24.654</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

**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>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo, primo	25.000.000	-21.911.991	3.088.009
Årets resultat	0	6.698.593	6.698.593
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo, ultimo	25.000.000	-15.213.398	9.786.602
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	132.276.702	133.674.514
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.849.658	13.996.012
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	18.924.830	-3.255.720
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.341.658	12.542.832
Årets værdiregulering, kursrelateret	9.281.207	9.637.718
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	24.864.379	18.924.830
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>157.141.081</b>	<b>152.599.344</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	15.540.213	16.037.766
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	148.314.257	144.759.102
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.259.032	6.447.684
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	155.573.289	151.206.786
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.567.792	1.392.558
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, K/S Habro-Harrogate</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	58.969.200
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	60.853.740	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	60.853.740	58.969.200
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

**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-62	188.830	180.098
Skyldige renter	2.442.920	2.455.067
Skyldig moms, UK	501.626	469.992
Skyldige omkostninger	21.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.154.376</b>	<b>3.126.157</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-Harrogate er stillet følgende sikkerheder:

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