

Habro-62, Kommanditaktieselskab

c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 31262895

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. marts 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 2. marts 2023

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Jimmi Madsen

Hans-Henrik Hechmann Wittrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-62, Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-62, Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisionshandling 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 2. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-62, Kommanditaktieselskab c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31262895 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-62 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Jens Christian Lolk (formand) Jimmi Madsen Hans-Henrik Hechmann Wittrup
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-62 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468
Modervirksomhed	K/S Habro-Harrogate c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR.nr.: 31189292 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.920.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.744.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.824.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 584. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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-62, Kommanditaktieselskab for 2022 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	8.820.601	8.590.812
Lejeindtægter i alt		8.820.601	8.590.812
Administrationsomkostninger	2	-363.871	-425.326
Resultat før finansielle poster m.v.		8.456.730	8.165.486
Finansielle indtægter	3	191.237	359.138
Finansielle omkostninger	4	-6.727.853	-6.851.741
Resultat før værdiregulering		1.920.114	1.672.883
Værdireguleringer	5	-10.743.991	1.179.791
ÅRETS RESULTAT		-8.823.877	2.852.674
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.823.877	2.852.674
		-8.823.877	2.852.674

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	117.236.458	133.802.001
Materielle anlægsaktiver i alt		117.236.458	133.802.001
ANLÆGSAKTIVER I ALT		117.236.458	133.802.001
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	26.740	115.431
Tilgodehavender i alt		26.740	115.431
Likvide beholdninger		2.623.581	2.773.699
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.650.321	2.889.130
AKTIVER I ALT		119.886.779	136.691.131

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital		65.000.000	65.000.000
Overført resultat		-64.416.405	-55.592.528
EGENKAPITAL I ALT		<u>583.595</u>	<u>9.407.472</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	103.284.747	111.204.288
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>103.284.747</u>	<u>111.204.288</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	1.946.659	1.941.847
Mellemregning, K/S Habro-Harrogate	9	10.103.901	9.955.568
Anden gæld	10	2.019.319	2.122.799
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.948.558	2.059.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.018.437</u>	<u>16.079.371</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>119.303.184</u>	<u>127.283.659</u>
PASSIVER I ALT		<u>119.886.779</u>	<u>136.691.131</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

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

Egenkapitalen er opgjort således:

	Kommandit- aktiekapital	Overført resultat	Ialt
Saldo, primo	65.000.000	-55.592.528	9.407.472
Årets resultat	0	-8.823.877	-8.823.877
Saldo, ultimo	65.000.000	-64.416.405	583.595

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.820.601	8.590.812
	<hr/>	<hr/>
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.		
	<hr/>	<hr/>
	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	184.161	178.309
Ejendomsadministrationshonorar	87.465	86.311
Honorar, VAT-agent, UK	34.674	35.175
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Engelsk ejerregister	10.955	0
Ejendomsvurdering	0	68.209
Honorar, Habro UK	0	13.067
Diverse omkostninger	6.851	6.581
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	363.871	425.326
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.830	137
Renter, øvrige	0	6.678
Kursgevinst, valuta	189.407	352.323
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	191.237	359.138
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.380.400	6.535.024
Renter, mellemregning, K/S Habro-Harrogate	331.125	301.092
Renter, komplementarselskab	16.222	15.448
Renter, kreditinstitutter	106	177
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	6.727.853	6.851.741
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.911.261	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-6.654.282	9.401.960
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	5.821.552	-8.222.169
	<u>-10.743.991</u>	<u>1.179.791</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	19.663.439	19.663.439
	<u>192.900.572</u>	<u>192.900.572</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>192.900.572</u>	<u>192.900.572</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>18.300.000</u>	<u>18.300.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-59.098.571	-68.500.531
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-9.911.261	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-6.654.282	9.401.960
	<u>-75.664.114</u>	<u>-59.098.571</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-75.664.114</u>	<u>-59.098.571</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>117.236.458</u>	<u>133.802.001</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>13.982.522</u>	<u>15.101.124</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	6,75%	6,25%
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%	<u>113.049.442</u>	<u>128.655.770</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>121.745.553</u>	<u>139.377.084</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	23.520	22.289
Andre tilgodehavender	3.220	93.142
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	26.740	115.431
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	119.870.552	121.963.729
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.550.707	12.769.868
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-8.817.594	-17.039.763
Årets kursregulering	-5.821.552	8.222.169
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-14.639.146	-8.817.594
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	105.231.406	113.146.135
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	94.271.524	102.213.344
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.013.223	8.990.944
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	103.284.747	111.204.288
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.946.659	1.941.847
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. juli 2034, 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.

9 Mellemlægning, K/S Habro-Harrogate

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-Harrogate om, at mellemregningen til selskabet i alt t.dkk 10.104 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. Aftalerne gælder indtil videre for år 2023.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-62	265.803	253.114
Skyldige renter	1.290.722	1.387.800
Skyldig moms, UK	439.294	457.170
Skyldige omkostninger	23.500	24.715
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.019.319	2.122.799
	<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 117.236.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For mellemregningen med K/S Habro-Harrogate er stillet følgende sikkerheder:

- Primært pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.