

Habro FM a/s

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

CVR-nr. 31 89 06 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
ÅRSRAPPORT:	
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskab	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Habro FM a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2022

Direktionen:

Jan M. Hansen

Flemming Brokmose

Bestyrelsen:

Arne Gerlyng-Hansen
(Formand)

Michael Nielsen

Axel Nørskov Laursen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro FM a/s

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro FM a/s for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 fejlinformation, 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 30. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32 89 54 68

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K Tlf. 33 34 30 00 CVR-nr.: 31 89 06 59 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Gerlyng-Hansen, formand Michael Nielsen Axel Nørskov Laursen
Direktion	Jan M. Hansen, administrerende direktør Flemming Brokmose, direktør
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget sig med ejendomsformidling og forvaltning af ejendomsprojekter, ligesom koncernen ejer kapitalandele (anparter og aktier) samt andre finansielle aktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et overskud på t.dkk 2.407.

For regnskabsåret 2022 forventes der ligeledes et positivt resultat.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Habro FM a/s for perioden 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Bruttofortjenste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Omsætningen indregnes i takt med udførelsen af og afholdelsen af udgifter vedrørende den aftalte opgave. Omsætningen opgøres til salgsværdien af det udførte arbejde

Andre eksterne omkostninger indgår i bruttofortjenesten og omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet, herunder revision, advokat m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud efter skat, korrigeret for koncerninterne avancer.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Forventet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen sammen med regulering af udskudt skat. Udskudt skat afsættes af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af materielle aktiver, tilgodehavender og kortfristet gæld.

Selskabet er sambeskattet med Habro Holding a/s samt alle andre danske koncernforbundne selskaber. Skatten i de sambeskattede selskab fordeles efter fuld fordelingsprincippet, således at hvert selskab betaler skat af egen skattepligtig indkomst.

Afsættelsen af udskudt skat foretages ud fra en skatteprocent på 22.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. På kapitalandele i tilknyttede virksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overtøgelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Andre gældsforpligtigelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Bruttofortjeneste		-18.827	-20.000
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-18.827	-20.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	2.427.261	554.465
RESULTAT FØR ANDRE FINANSIELLE POSTER		2.408.434	534.465
Finansielle indtægter	2	2.452	4.119
Finansielle omkostninger	2	-9.365	-13.217
RESULTAT FØR SKAT		2.401.521	525.367
Skat af årets resultat	3	5.884	1.168
ÅRETS RESULTAT		2.407.405	526.535
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-339.832	-514.195
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		-16.744.060	440.730
Udbytte		19.491.297	600.000
		2.407.405	526.535

BALANCE pr. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	23.802.200	21.473.477
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		23.802.200	21.473.477
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		23.802.200	21.473.477
TILGODEHAVENDER			
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		103.094	314.835
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.813	334.899
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	5.682	1.168
Andre tilgodehavender		1.864	45.899
TILGODEHAVENDER, I ALT		149.453	696.801
LIKVIDE BEHOLDNINGER		47.707	21.321
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		197.160	718.122
AKTIVER, I ALT		23.999.360	22.191.599

BALANCE pr. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
EGENKAPITAL			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.682	345.514
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.876.088	20.620.148
Foreslået udbytte		19.491.297	600.000
		<u>23.873.067</u>	<u>22.065.662</u>
EGENKAPITAL, I ALT			
HENSÆTTELSER			
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	4	0	41.734
		<u>0</u>	<u>41.734</u>
HENSÆTTELSER, I ALT			
GÆLDSFORPLIGTELSE			
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.907	1.014
Anden gæld		123.386	83.189
		<u>126.293</u>	<u>84.203</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT			
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT			
		<u>126.293</u>	<u>84.203</u>
PASSIVER, I ALT			
		<u><u>23.999.360</u></u>	<u><u>22.191.599</u></u>
Personaleforhold	5		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i aktieklasser, og har ikke ændret sig i de seneste fem år.

Egenkapitalen er opgjort således:

	Aktiekapital	Overført resultat	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	Ialt
Egenkapital pr. 1/1 2020	500.000	859.709	20.179.418	0	21.539.127
Udbetalt udbytte				0	0
Overført via resultatdisponering		-514.195	440.730	600.000	526.535
Egenkapital pr. 1/1 2021	500.000	345.514	20.620.148	600.000	22.065.662
Udbetalt udbytte				-600.000	-600.000
Overført via resultatdisponering		-339.832	-16.744.060	19.491.297	2.407.405
Egenkapital pr. 31/12 2021	500.000	5.682	3.876.088	19.491.297	23.873.067

NOTER

		2021	2020
		kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
ApS Habro Komplementar-2, København	100,00%	2.218.254	747.836
LWT 2017 ApS, København	100,00%	69.548	39.205
ApS Habro Komplementar-4, København	100,00%	293.655	-241.501
ApS Habro Komplementar-5, København	100,00%	497	3.000
ApS Habro Komplementar-8, København	100,00%	1.629	1.607
		2.583.583	550.147
Resultat før skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt			
Skat, ApS Habro Komplementar-2, København		-153.025	-412
Skat, LWT 2017 ApS, København		3.989	5.977
Skat, ApS Habro Komplementar-4, København		-6.913	-233
Skat, ApS Habro Komplementar-5, København		-15	-660
Skat, ApS Habro Komplementar-8, København		-358	-354
		-156.322	4.318
Skat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt			
		2.427.261	554.465
2 Finansielle indtægter og omkostninger			
Finansielle indtægter:			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		2.452	4.119
		2.452	4.119
Finansielle indtægter, i alt			
Finansielle omkostninger:			
Renter, banker		-760	-264
Renteomkostninger til tilknyttede dattervirksomheder		-8.605	-8.356
Andre finansielle omkostninger		0	-4.597
		-9.365	-13.217
Finansielle omkostninger, i alt			
Finansielle indtægter og omkostninger, netto		-6.913	-9.098

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.
3 Skat af årets resultat		
Skatten kan opgøres således:		
Aktuel skat	0	0
Sambeskatningsbidrag	5.682	1.168
Udskudt skat	0	0
Regulering tidligere år	202	0
Skat af årets resultat	5.884	1.168

Der påhviler selskabet ingen udskudt skat vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Selskabet indgår i sambeskatning med ultimativt moderselskab Habro Holding a/s og dets øvrige datterselskaber.

Af forsigtighedsårsager er udskudt skatteaktiv med værdi på t.kr. 17 ikke aktiveret.

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum, primo	811.595	811.595
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	811.595	811.595
Op-/nedskrivninger, primo	20.620.148	20.179.418
Årets resultat	2.583.583	550.147
Årets skat i datterselskaber	-156.322	4.318
Udbetalt udbytte	-48.985	-317.898
Nedskrevet i gæld hos tilknyttede virksomheder	-7.819	204.163
Op-/nedskrivninger, ultimo	22.990.605	20.620.148
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	23.802.200	21.431.743

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Kurs	Kursværdi	Foreslået udbytte 2021
ApS Habro Komplementar-2	125.000	18.901,99	23.627.492	19.040.498
LWT 2017 ApS	125.000	158,83	198.537	73.537
ApS Habro Komplementar-4	200.000	122,50	245.008	0
ApS Habro Komplementar-5	200.000	100,24	200.482	482
ApS Habro Komplementar-8	125.000	84,75	105.939	0
Modregnet i gæld			-575.258	0
			23.802.200	19.114.517

NOTER

5 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Habro Holding a/s som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af regnskab, ledelsens beretning og noter.

7 Ejerforhold

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5% af stemmerne og aktiekapitalen:

Habro a/s, København K