

Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR nr. 30987454

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 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-Edinburgh, International 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 9. februar 2023

I direktionen:

Søren Nielsen

I bestyrelsen:

Ove Valentin Christensen (formand)

Arne Gillin

Ole Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habro-Edinburgh, International 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 9. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30987454 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-54 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Direktionen	Søren Nielsen
Bestyrelse	Ove Valentin Christensen (formand) Arne Gillin Ole Nielsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-54 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-Edinburgh, International c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR nr: 30716108 Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 9.923.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 40.643.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 30.720.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 225.451. 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-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab for 2022 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 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**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom 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

	Note	2022 dkk	2021 dkk
Lejeindtægter	1	25.162.691	21.797.131
Lejeindtægter i alt		25.162.691	21.797.131
Administrationsomkostninger	2	-625.678	-552.746
Resultat før finansielle poster m.v.		24.537.013	21.244.385
Finansielle indtægter	3	743.453	1.062.033
Finansielle omkostninger	4	-15.357.549	-15.643.302
Resultat før værdiregulering		9.922.917	6.663.116
Værdireguleringer	5	-40.642.908	62.803.848
ÅRETS RESULTAT		-30.719.991	69.466.964
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-30.719.991	69.466.964
		-30.719.991	69.466.964

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

	Note	31.12.2022 dkk	31.12.2021 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	471.662.576	526.124.685
Materielle anlægsaktiver i alt		471.662.576	526.124.685
ANLÆGSAKTIVER I ALT		471.662.576	526.124.685
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning, K/S Habro-Edinburgh, International		10.001.500	5.380.921
Andre tilgodehavender	7	24.858	60.576
Tilgodehavender i alt		10.026.358	5.441.497
Likvide beholdninger		7.993.826	7.396.721
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		18.020.184	12.838.218
AKTIVER I ALT		489.682.760	538.962.903

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditaktiekapital		186.000.000	186.000.000
Overført resultat		39.450.992	70.170.983
EGENKAPITAL I ALT		225.450.992	256.170.983
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	252.533.851	270.313.651
Langfristede gældsforpligtelser i alt		252.533.851	270.313.651
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	3.261.011	3.254.553
Anden gæld	9	4.581.929	5.149.932
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.854.977	4.073.784
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.697.917	12.478.269
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		264.231.768	282.791.920
PASSIVER I ALT		489.682.760	538.962.903
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Kommanditaktiekapitalen består af kommanditaktier a kr. 50.000 eller multipla heraf.

Egenkapitalen er opgjort således:

	Kommandit- aktiekapital	Overført resultat	Ialt
Saldo, primo	186.000.000	70.170.983	256.170.983
Årets resultat	0	-30.719.991	-30.719.991
Saldo, ultimo	186.000.000	39.450.992	225.450.992

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	25.162.691	21.797.131
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.853.771 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.		
	2022 dkk	2021 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	194.861	188.669
Ejendomsadministrationshonorar	251.265	227.813
Honorar, VAT-agent, UK	98.165	91.560
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Ejendomsvurdering	21.711	0
Engelsk ejerregister	10.931	0
Diverse omkostninger	8.980	7.030
Administrationsomkostninger i alt	625.678	552.746
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	11.836	351
Renter, mellemregning, K/S Habro-Edinburgh, International	253.922	130.730
Kursgevinst, valuta	477.695	930.952
Finansielle indtægter i alt	743.453	1.062.033
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.340.675	15.627.107
Renter, komplementarselskab	16.517	15.729
Renter, kreditinstitutter	357	466
Finansielle omkostninger i alt	15.357.549	15.643.302

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-27.690.779	45.814.648
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-26.771.330	36.969.576
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	13.819.201	-19.980.376
Værdireguleringer i alt	-40.642.908	62.803.848
6 Investerings ejendom		
Anskaffelsessum, bygning	404.426.131	404.426.131
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455
Anskaffelsessum i alt	452.021.323	452.021.323
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000
Regulering til dagsværdi, primo	74.103.362	-8.680.862
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-27.690.779	45.814.648
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-26.771.330	36.969.576
Regulering til dagsværdi, ultimo	19.641.253	74.103.362
Dagsværdi, ultimo	471.662.576	526.124.685
Dagsværdi, ultimo, GBP	56.254.109	59.379.338

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	2.853.771	2.853.771
Afkastkrav	4,75%	4,50%
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%	448.079.447	498.433.912
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	497.866.052	557.073.196

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

NOTER

	2022 dkk	2021 dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	24.858	23.583
Andre tilgodehavender	0	36.993
Andre tilgodehavender i alt	24.858	60.576
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	328.419.310	332.373.451
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	30.508.064	30.875.379
Kursregulering, primo	-58.805.247	-78.785.623
Årets kursregulering	-13.819.201	19.980.376
Kursregulering, ultimo	-72.624.448	-58.805.247
Kursværdi, ultimo	255.794.862	273.568.204
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	239.030.579	255.263.837
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.503.272	15.049.814
Langfristet del i alt	252.533.851	270.313.651
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.261.011	3.254.553

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% 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

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-54	270.631	257.716
Skyldige renter	3.110.466	3.326.589
Skyldig moms, UK	1.177.332	1.525.618
Skyldige omkostninger	23.500	40.009
Anden gæld i alt	4.581.929	5.149.932

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 471.663.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For mellemregning med K/S Habro-Edinburgh, International er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 30.