

Habro sætter
ny omsætningsrekord

Læs mere på side 2

Flere og flere velhavere
vælger at investere hos Habro

Se investorudviklingen på side 2

Nye investeringsprojekter -
salget starter nu

Side 1, 3 og 4

Opbelåning,
vedligeholdelsessager
og investorture

Habro tilbyder
ejendoms-
administration
i England

Læs mere på side 8

Flot afkast i
ejendomsporteføljen

Se side 9

Nyt hoteludbud med straksafskrivninger



Habro udbyder hen over sommeren anparter til 10 personer i en nyopført hotelejendom i Redditch, England. Hotellet er under opførelse og forventes at stå klar i begyndelsen af juli 2007. Hotellet er lejet ud i 25 år til Travelodge Hotels Ltd., der er en af Englands mest fremgangsrige hotelkæder.

Købet indbefatter driftsmidler og inventar. Ved køb af 1/10 af projektet får investor et skattefradrag på kr. 320.000 i 2007. De løbende indbetalinger til projektet er mindre end de løbende skattebesparelser, og investeringen formindsker således ikke investors rådighedsbeløb. Investors likvide overskud efter indbetaling udgør kr. 50.000 pr. 1/10 af projektet i 2007.

Kryds af på svarkortet og få tilsendt fyldigt prospekt.

Udviklingen i RPI på sit højeste niveau de sidste 20 år

Inflationen i Storbritannien (stigningen i RPI) er høj for tiden. Det er især priserne på benzin og elektricitet, der har drevet stigningen i RPI. Hvis oliepriserne begynder at falde til et mere normalt niveau, forventes det, at RPI også vil falde. Stigningen i RPI var på sit højeste niveau i marts 2007 på 4,8% p.a., og faldet siden da til 4,5% p.a. skyldes netop, at benzin- og elektricitetspriserne er faldet.

Udvikling i RPI

Seneste år	Seneste 5 år	Seneste 10 år	Seneste 15 år	Seneste 20 år
4,5 % p.a	3,2 % p.a	2,8 % p.a	2,6 % p.a	3,6 % p.a

Kilde: National Statistics

Den høje stigningstakt i RPI-indekset er en fordel for de selskaber, hvis leje er reguleret iht. RPI-indekset. Det er især Travelodge-hotellerne, for hvilket det gælder.

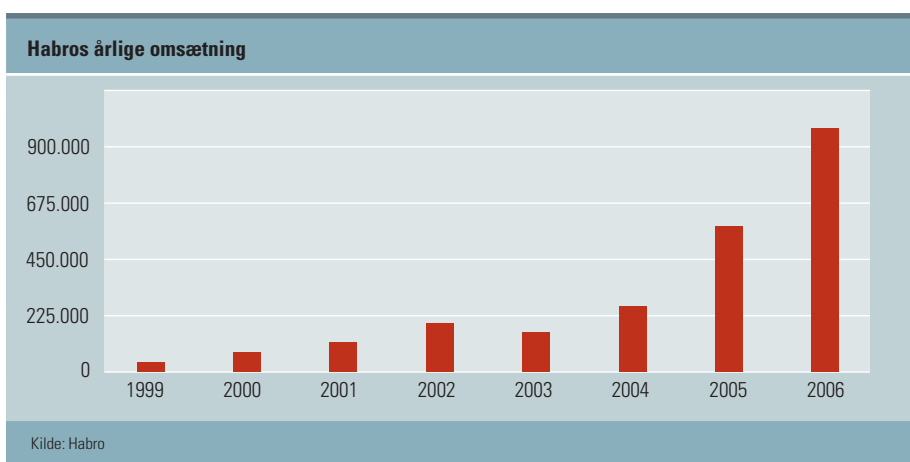
Habro flyttet til større kontorer

Som led i den forretningsmæssige udvikling er Habro flyttet til nye og større kontorer på Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K. Ejendommen er et gammelt palæ, der giver gode rammer for Habros ekspansion.

Rekordomsætning

1 mia. kr. i 2006

Habros udbud af engelske investeringsejendommen rundede 1 milliard kroner i 2006. Det var en fordobling af omsætningen for 4. år i træk. Omsætningen blev fordelt på nyudbud af 9 projekter. Herudover omsatte Habro "brugte" anparter i eksisterende projekter for 29.000.000 kr.

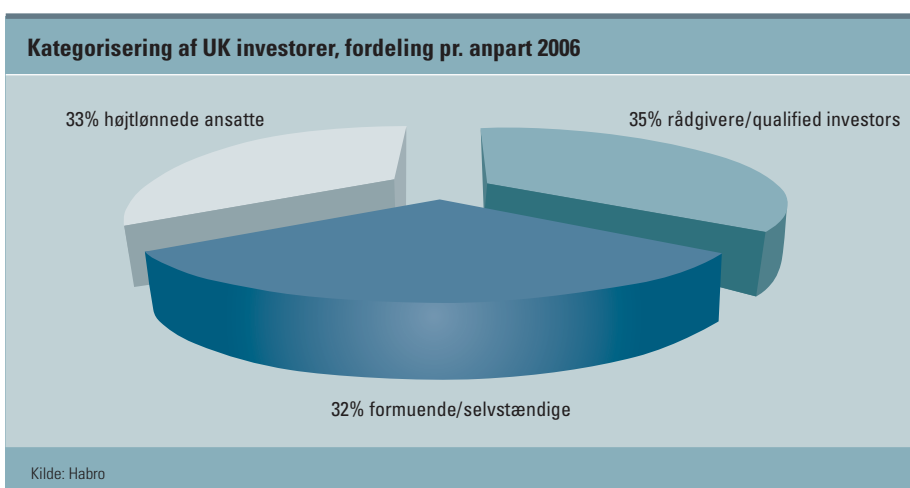


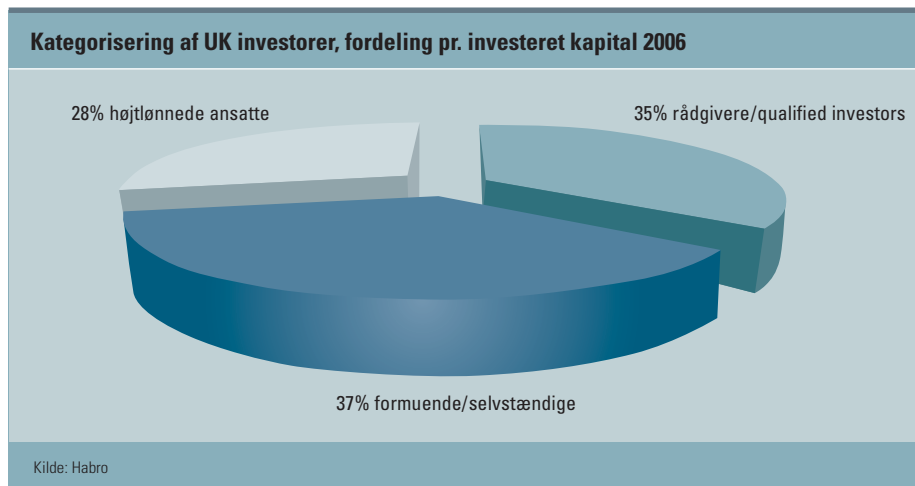
Grafen illustrerer den udvikling, som Habro har undergået de sidste par år med 1 ejendom i 1999 til en anskaffelsessum på 33 mio. kr. til en portefølje nu bestående af 36 ejendomme med en samlet markedsværdi på over 2.5 mia. kr. Den positive udvikling forventes at fortsætte i 2007.

Investorfordeling

Formueinvestorer i fremgang

De seneste tal for sammensætningen af Habros investorer viser, at andelen af formuende /selvstændige er steget fra 2005-2006.





Investorerne i Habros ejendomsprojekter er generelt kendetegnet ved en relativt høj skattepligtig indkomst. De formuende og selvstændige anvender ofte investeringen som led i deres almindelige porteføljepleje. Rådgiverne består typisk af revisorer og advokater, mens de højtlønnede ofte er ledere i dansk erhvervsliv, med en stor formue fra friværdien i eget hus samt en god pensionsordning.



Restsalg i K/S Habro-Reading startet

Habro udbyder nu de sidste 7/10 af anparterne i K/S Habro-Reading. Der er tale om en strøgbutik med førsteklasses beliggenhed i Reading, England, 65 km vest for London. Der bor 230.000 i byen, der regnes for at være en af Englands stærkeste detailhandelsbyer. Lejen garanteres af Arcadia Group Ltd., en af Englands største detailhandelskæder, i hele lejekontaktens restløbetid på 27 år.

Køb af 1/10 af projektet giver et skattefradrag på 460.000 kr. i 2007. Skattebesparelsen udgør 274.000 kr., og efter årets indbetaling på 174.000 kr. er der således et kontant overskud på mere end 100.000 kr. til investor.

**100.000 kr. i overskuds-
likviditet første år**



Højt afkast

Brugte anparter i K/S Habro-Torquay

Gennem Habro Fondsmæglerselskab a/s formidler Habro nu salg af en selskabsinvestors 25/100 i K/S Habro-Torquay. Ejendommen er lejet ud i de næste 67 år til et partnership bestående af et af Englands største ejendomsselskaber og et selskab kontrolleret af en amerikansk investeringsbank. Herudover hæfter Woolworths, der driver forretning fra ejendommen, for lejen i hele restløbetiden. Der vil ifølge lejekontrakten til stadighed være en lejerreserve på 25% i ejendommen, og lejesikkerheden er således helt i top.

Torquay ligger på den engelske sydkyst, kaldet "den engelske Riviera" på grund af det meget milde klima. Der forventes afholdt investor-tur til byen og ejendommen i august 2007.

Investor indtræder i et velkørende projekt. 1/10 af projektet giver et skattefradrag på ca. 420.000 kr. pr. 1/10 af projektet. Der er tale om en investering med et attraktivt fradrags- og likviditetsforløb samt et afkast, der måler sig blandt de højeste i markedet.

Kryds af på svarkortet og få tilsendt fyldigt tegningsmateriale.



Skatteindgreb

Indgreb mod kapitalfonde forringer afskrivninger

Bygningsafskrivningerne reduceres fra og med 2008 til 4% p.a. som led i regeringens indgreb mod kapitalfondene og nedsættelsen af selskabsskatteprocenten fra 28% til 25%. Afskrivningerne har ikke noget med kapitalfondenes virksomhed at gøre, og det er vanskeligt at forstå baggrunden for forslaget, der af mange opfattes som værende i strid med ånden i skattestoppet.

Afskrivningsnedsættelsen indebærer alt andet lige, at likviditeten af en ejendomsinvestering, uanset ejendommens placering, bliver forringet i forhold til før indgrebet. I de fleste af de eksisterende projekter vil Habro forsøge at tilpasse selskabernes finansiering og investorernes indbetalinger, således at afskrivningsforringelsen ikke får en negativ likviditetseffekt for investorerne. Investorerne vil få meddelelse om ændringerne i løbet af 2. halvår 2007, således at eventuelle ændringer i rateindbetalingerne er på plads ved den første indbetalingsrate den 31. marts 2008.

I nyudbud vil Habro fra start tilpasse indbetalingerne til den løbende skattebesparelse således, at investering i Habros projekter fortsat ikke formindsker investors rådighedsbeløb.

Løbende lejereguleringer

Lejen reguleres løbende op til markedsleje i Habros engelske ejendomsprojekter. Lejen i K/S Habro-Ipswich City er netop blevet forhøjet til £447.000 svarende til det budgetterede i udbudsbudgettet. I K/S Habro-Lowestoft forventes det, at lejen stiger med 3,04% p.a. siden seneste regulering. I K/S Habro-Victoria Street vil den nye 5-årige leje blive fastsat ved arbitration inden sommerferien. Proceksrisikoen er større end normalt, men der forventes en fornuftig lejestigning, som giver grundlag for opbelåning og udlodning til investorerne. I K/S Habro-Ipswich afventer man en rent review report fra kommanditselskabets mægler, inden lejeforhandlingerne med lejers mægler går i gang.

UK klarer sig godt

UK økonomien klarer sig stadig bedre end økonomien i EURO-landene. Højere vækst, lavere arbejdsløshed og en lavere offentlig gæld viser, at den britiske økonomi klarer sig godt, selv om økonomien kører i et lidt lavere gear end i 2006.



Lejestigning

Stærk UK økonomi

Økonomiske nøgletal

2007 (%)	UK	EURO	GER
Realvækst BNP	2,6	2,2	1,8
Offentlig gæld i procent af BNP	45,4	68,6	66,8
Arbejdsløshedsprocent	5,7	7,4	7,7
30-årig rente	4,65	-	4,55
Inflation (CPI)	2,0	1,9	1,9

Kilde: OECD

Den lange rente er steget i både UK og Tyskland og nærmer sig hinanden. Hvor renteforskellen i november 2006 var på 0,15 procentpoint, er den nu kun på 0,1 procentpoint. Inflationen forventes at blive på 2% i UK i 2007, hvilket svarer til inflationsmålet for Bank of England. Samlet set er den britiske økonomi stabil, og OECD forventer også, at UK-økonomien i 2008 klarer sig bedre end Euro-landene.

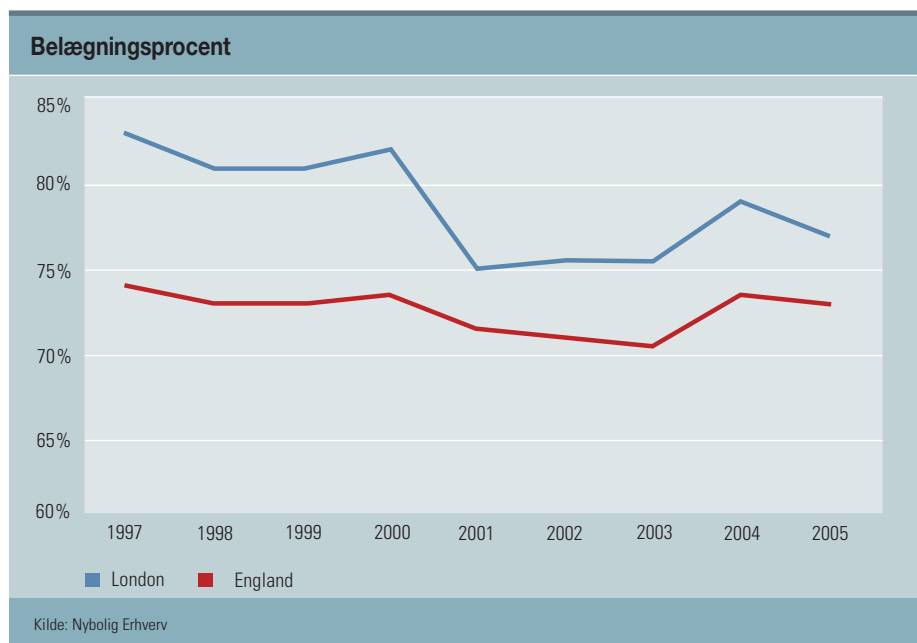
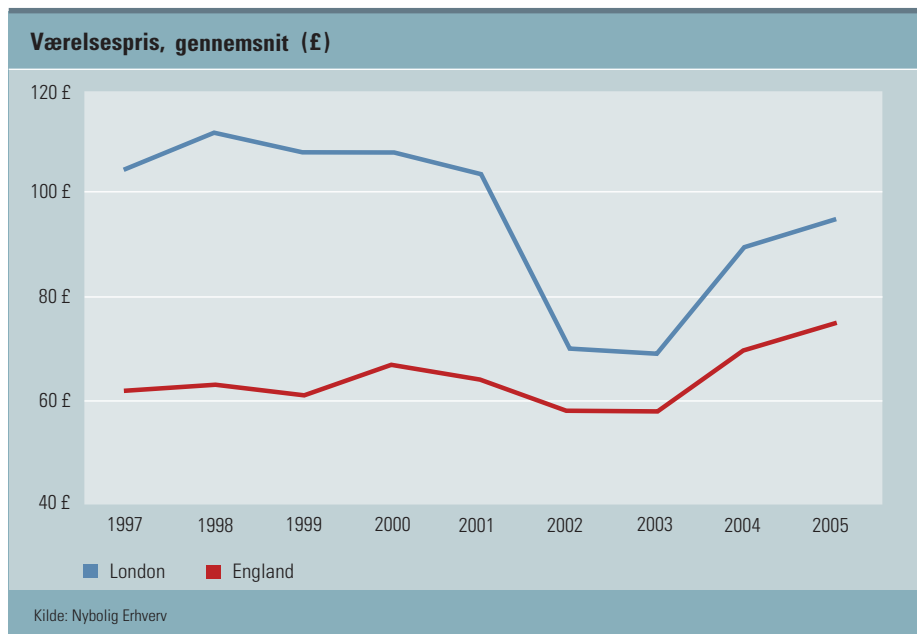
UK hotel-markedet

Høj belægningsprocent

Tendenserne på hoteludlejningsmarkedet i Storbritannien har generelt været positive de seneste år. Samlet set klarer London sig dog til stadighed noget bedre end resten af det britiske hoteludlejningsmarked.

Således ligger belægningsprocenten på omkring 78 i London, og selvom dette udgør et fald på ca. 5% siden 1997, er det stadig godt 5% højere end i resten af landet, hvor belægningsprocenten i 2005 udgjorde cirka 73%. De gennemsnitlige værelsespriser er steget de senere år, og fremover forventes der fortsat svage stigninger i værelsespriserne med nogenlunde uændrede belægningsprocenter.





Investorinteressen har været stigende i forhold til hotelsegmentet, blandt andet takket være det faktum, at kraftige prisstigninger inden for de øvrige segmenter har tiltrukket mange investorers interesse til alternative investeringsområder. Hertil kommer, at det underliggende udlejningsmarked i en lang årrække har tilhørt den absolutte top, samt at mange af de hotelkæder, der agerer på det britiske marked, er kapitalstærke og dermed anses som solide og attraktive lejere.

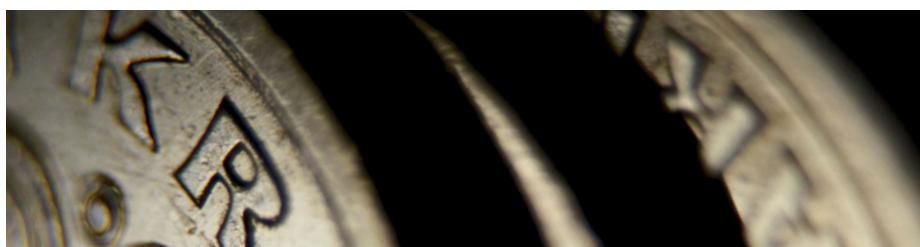
Lavere indbetalinger til K/S

Løbende opbelåning

Når der er opnået lejestigning, iværksætter Habro som oftest en forhøjelse af 1. prioritetslånet i ejendommen. Herved opnås der en større afdækning af valutarisikoen i GBP, ligesom det som oftest samtidig lykkes at reducere investorernes planlagte indbetalinger til kommanditselskabet gennem en reduktion af 2. prioritetslånet i DKK.

De seneste eksempler herpå er K/S Habro-Doncaster og -Perth. I Doncaster var forøgelsen af 1. prioritetslånet i GBP så stor, at 2. prioritetslånet kunne indfries i sin helhed, hvorved investorernes indbetalinger kunne stoppe 7 år tidligere end oprindeligt forventet. I Perth reduceres indbetalingerne i 2008 og stopper 1 år tidligere end forventet. Tilsvarende opbelåninger af 1. prioritetslånene i K/S Habro-Isle of Man og -Nottingham er tæt på at være på plads.

På baggrund af udviklingen i 2006 arbejdes der på at foretage ændring af finansieringen i bl.a. K/S Habro-Edinburgh, -Gatwick, -Victoria Street, -Tamworth og -Stevenage.



Ny Habro-aktivitet

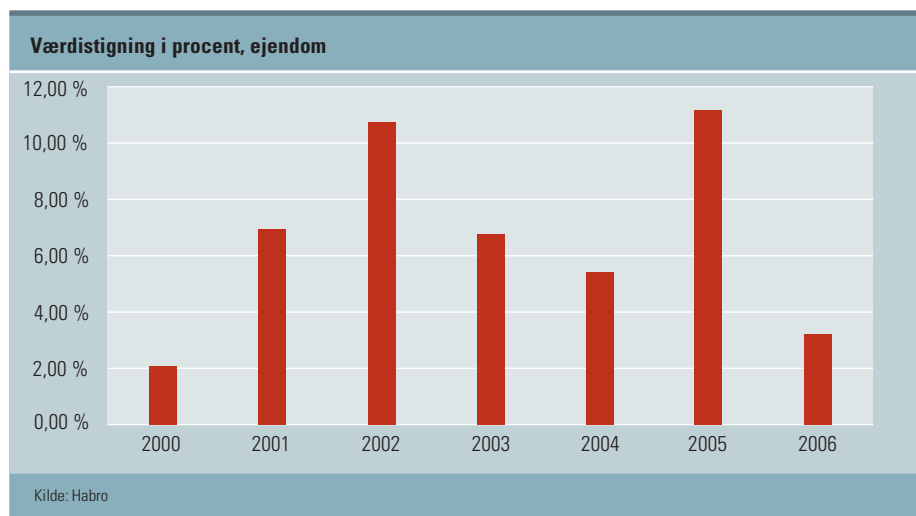
Habro-UK udvider med ejendomsadministration

Gennem det helejede datterselskab Danish UK Property Management (DUK), der har domicil i London, udfører Habro nu ejendomsadministration af engelske investeringsejendomme. Administrationen udføres effektivt til en konkurrencedygtig pris. Foreløbig overtager DUK administrationen af 32 Habro-ejendomme, der i tidens løb er udbudt i 10-personers projekter. Efter sommerferien vil selskabet være i stand til at tilbyde ejendomsadministration for andre danske investorer og selskaber.



Højt afkast i Habros ejendomsportefølje

Værdistigningen på Habros investeringsejendomme har i perioden 1999-2006 generelt været høj. I både 2002 og 2005 var der værdistigninger på over 10% på den totale ejendomsværdi.



Den væsentligste forklaring på værdistigningerne skyldes en række makroøkonomiske og markedsmæssige faktorer, herunder især udviklingen på den lange engelske rente som har været faldende sammen med udlånsmarginalen til britiske investeringsejendomme i Habros segment.

Dette bevirker, at købernes startafkastkrav er faldet betydeligt, hvilket har haft stor positiv indvirkning på værdistigningen. Det er endvidere udtryk for, at Habros investeringsejendomme er beliggende i meget attraktive områder. Derudover er der fortsat stor global interesse for det britiske ejendomsmarked samt en fortsat stor efterspørgsel på investeringsaktiver i almindelighed.

Endelig betyder de opnåede lejestigninger en forøgelse af værdien.

Kryds af på svarkortet og få en oversigt over Habros portefølje af ejendomme med kort beskrivelse af hver ejendom.

Bestyrelsesmøder og generalforsamlinger

Habro har fra februar til maj 2007 gennemført bestyrelsesmøder og generalforsamlinger i de 36 administrerede UK-selskaber. Hertil kommer tilsvarende møder i skibsselskaberne, samt i en række af Habros egne selskaber. Endvidere har investorerne fået skattemateriale og tal lige til at føre ind på selvangivelsen. Møderne er forløbet i god ro og orden, og samarbejdet med bestyrelserne og investorerne er forbilledligt.

Fald i startforrentningskrav

Mangelfuld vedligeholdelse

Systemet virker - omend langsomt

De engelske ejendomslejere har ind imellem ikke helt forståelse for, at ejendommene til stadighed skal vedligeholdes i overensstemmelse med lejeaftalens bestemmelser.

I K/S Habro-Isle of Man måtte kommanditselskabet "serve" en såkaldt "schedule of dilapidation" gennem en advokat, før det lykkedes at få lejereren til at foretage de krævede vedligeholdelsesarbejder for lejerens regning. I Redhill måtte kommanditselskabet selv gå ind og foretage udbedringerne, og omkostningerne er nu under inddrivelse gennem kommanditselskabets advokat. Der er mindre vedligeholdelsessager i K/S Habro-Edinburgh og -North City, Manchester.

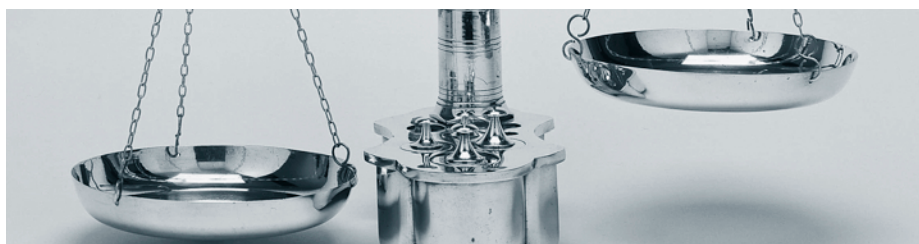
Herudover skal Habros ejendomsadministration i 2007 bl.a. se nærmere på vedligeholdelsesstanden i K/S Habro-Shrewsbury, -Cirencester, -South Shields, -Plymouth og -Reading.



Investorture

6 ture i 1. halvår

Der har i 1. halvår af 2007 været gennemført besigtigelsesture for investorerne i K/S Habro-Nottingham, -Hampstead, -Islington, -Perth, -Burford og -Shrewsbury. Turene har givet investorerne et godt indtryk af deres ejendomme og anvendelsen, og investorerne har lært hinanden bedre at kende. I 2. halvår af 2007 planlægges der besigtigelsesture for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket, -Aberdeen, -Torquay og -Plymouth.



Skattesager

Habro-sag for Landsretten

Habro er som andre anpartsudbydere ramt af skattesager omkring den skattemæssige behandling af mæglerhonorar/avance ved formidlingen af ejendomsandelene til investorerne. Indtil nu er 6 selskaber omfattet af sagerne.

Mange af sagerne har været igennem den lokale ligning og ankenævnene. Habros første prøvesag er berammet til behandling i Landsretten i oktober 2007. Herefter kan der forventes dom i januar 2008. Hvis sagerne skal for Højesteret, kan der gå endnu et par år, inden der er en endelig afklaring i sagerne.

Advokat Tommy V. Christiansen skrev for nylig en udmærket artikel i Jyllandsposten om problemstillingerne.

Artiklen kan rekvireres ved afkrydsning på svarkortet.



Nyt fra DEB

Habros direktør, Jan M. Hansen, er blevet genvalgt som formand for brancheforeningen, Danske Ejendomsprojektudbyderes Brancheforening (forkortet DEB). Herudover består bestyrelsen af Jesper Tullin (Finansgruppen), Knud-Erik Andreassen (Ejendomsinvest), Liselotte Panduro (Keops), Henrik Jeppesen (GK) og Lasse Winther Thorsen (Difko). En komplet medlemsfortegnelse findes på Foreningens hjemmeside www.d-e-b.dk.

Foreningen stiller krav til medlemmernes prospekter, således at investor får alle relevante oplysninger i forbindelse med tegningen, samt erklæringer herpå fra revisor og advokat. Der stilles ligeledes krav til medlemmernes ledelse og kapitalforhold, samt at rådgivning og salg skal tage udgangspunkt i investorernes individuelle forhold. Medlemmerne må ikke sammenblende sine egne økonomiske forhold med investorselskabernes, og medlemmernes revisor skal 1 gang om året afgive erklæring herpå overfor Foreningens sekretariat.

HabroNyt Ejendomme | Juni 2007

Udgiver: Habro Gruppen

Redaktør: Adm. direktør Jan M. Hansen og direktør Flemming Brokmose

Ansvar: Habro Gruppen påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og udeladelser

Kildeangivelser: Det er tilladt at citere fra Habro Nyt med angivelse af kilde

Redaktionen er afsluttet den 12. juni 2007

