

K/S Habro-Victoria Street

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

Årsrapport for 2023

(24. regnskabsår)

CVR nr. 10045665

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Victoria Street.

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. april 2024

I bestyrelsen:

Niels Hansen Friis (formand)

Steen Fursing

Kim Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Victoria Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Victoria Street for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lejer er fraflyttet i 2021. Der er væsentlig usikkerhed om de fremtidige udlejningsmuligheder og lejeniveauet for dette lejemål. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Der er for indeværende væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2024. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 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.

Søborg, den 9. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Victoria Street
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 10045665
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Komplementar ApS Habro Komplementar-10
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Niels Hansen Friis (formand)
Steen Fursing
Kim Poulsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-10
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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 64 Victoria Street West, Grimsby, Humberside, Lincolnshire, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.614.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.040.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 573.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -171. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Komplementaren ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 265.000 i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter fraflytningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver i august 2023 taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2024.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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 K/S Habro-Victoria Street for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

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.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen er tom og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra en tomgangsvurdering fra en mægler i forbindelse med lejemålet blev tomt, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. Henset til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold, tidl. lejers istandsættelsesforpligtelse mv., vurderes værdien i det væsentligste at udgøres af grundværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Driftsomkostninger	1	-231.874	-272.135
Administrationsomkostninger	2	-332.038	-329.628
Resultat før finansielle poster m.v.		-563.912	-601.763
Finansielle indtægter	3	6.324	500
Finansielle omkostninger	4	-1.056.067	-971.753
Resultat før værdiregulering		-1.613.655	-1.573.016
Værdireguleringer	5	1.040.362	1.231.668
ÅRETS RESULTAT		-573.293	-341.348
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-573.293	-341.348
		-573.293	-341.348

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	4.287.948	4.401.861
Materielle anlægsaktiver i alt		4.287.948	4.401.861
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.287.948	4.401.861
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	18.000	33.358
Andre tilgodehavender	8	114.332	35.757
Periodeafgrænsningsposter		0	56.120
Tilgodehavender i alt		132.332	125.235
Likvide beholdninger		97.419	257.295
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		229.751	382.530
AKTIVER I ALT		4.517.699	4.784.391

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		18.675.000	18.225.000
Overført resultat		-18.846.356	-18.228.063
EGENKAPITAL I ALT		-171.356	-3.063
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	9	4.287.949	4.401.862
Anden gæld	10	401.106	385.592
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.689.055	4.787.454
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		4.689.055	4.787.454
PASSIVER I ALT		4.517.699	4.784.391
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 182.250, ultimo	18.225.000	17.725.000
Ændring i året	450.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 186.750, ultimo	18.675.000	18.225.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 182.250, primo	18.225.000	17.725.000
Ændring i året	450.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 186.750, ultimo	18.675.000	18.225.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 82.750, primo	8.275.000	8.775.000
Ændring i året	-450.000	-500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 78.250, ultimo	7.825.000	8.275.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	7.825.000	8.275.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	782.500	827.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	7.042.500	7.447.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	78.250	82.750
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 265.000, ultimo	26.500.000	26.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 182.250, primo	18.225.000	17.725.000
Ændring i året	450.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 186.750, ultimo	18.675.000	18.225.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	7.825.000	8.275.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	782.500	827.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	7.042.500	7.447.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	78.250	82.750
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	18.675.000	18.225.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.228.063	-17.836.715
Overført af årets resultat	-573.293	-341.348
Hensat til tab (investorindskud)	-45.000	-50.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-18.846.356	-18.228.063
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-171.356	-3.063
	<hr/>	<hr/>

Komplementaren ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 265.000 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	65.067	93.287
Ejendomsadministrationshonorar	21.753	21.947
Honorar, VAT-agent, UK	8.781	8.736
Engelsk ejerregister	0	10.909
Omkostninger ejendom	136.273	137.256
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	231.874	272.135
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	78.845	77.299
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Advokat, DK	0	23.000
Advokat, UK	12.053	25.528
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	36.000	36.000
Rejseomkostninger	0	2.036
Honorar, Habro UK	87.262	102.374
Byggeteknisk gennemgang	60.035	9.340
Diverse omkostninger	11.896	8.749
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	332.038	329.628
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.503	77
Renter, investor	430	423
Kursgevinst, valuta	4.391	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	6.324	500
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.040.362	950.858
Renter, komplementarselskab	15.705	14.956
Renter, kreditinstitutter	0	683
Kurstab, valuta	0	5.256
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.056.067	971.753
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-209.613	-443.020
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	95.700	-249.848
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	1.226.783	1.706.168
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-72.508	218.368
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	1.040.362	1.231.668
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	40.298.110	40.298.110
Købsomkostninger	5.126.921	5.126.921
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	45.425.031	45.425.031
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.267.500	3.267.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-41.023.170	-40.330.302
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-209.613	-443.020
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	95.700	-249.848
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.137.083	-41.023.170
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	4.287.948	4.401.861
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	525.000
	<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-113.913	-692.868
	<u> </u>	<u> </u>

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på at ejendommen har været tom siden 2021, og derfor ejendommens vurderede værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra en tomgangsvurdering fra en mægler i forbindelse med lejemålet blev tomt, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. Henset til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold, tidl. lejers istandsættelsesforpligtelse mv., vurderes værdien i det væsentligste at udgøres af grundværdien, og er vurderet primært ud fra grundens beliggenheden på 64 Victoria Street West, Grimsby, England, der er den primære handelsgade i byen.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	18.225.000	17.725.000
Ændring i året	450.000	500.000
Indbetalt, ultimo	-18.232.600	-17.812.242
Hensæt. til imødegåelse af tab (anp. ejet af komplementaren)	-424.400	-379.400
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	18.000	33.358
	<u> </u>	<u> </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 18 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 2 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 7 (2022 t.dkk 10). Der er i året opkrævet t.dkk 149 og indbetalt t.dkk 152.

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	9.860	15.913
Tilgodehavende moms, UK	0	19.844
Andre tilgodehavender	104.472	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	114.332	35.757
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.806.500	17.806.500
Skyldige renter til optagelseskurs	2.628.396	1.588.034
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.452.199	1.452.199
Skyldige renter, nominelt, GBP	302.789	181.474
Værdiregulering, primo	-14.992.672	-13.068.136
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-1.226.783	-1.706.168
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	72.508	-218.368
Værdiregulering, ultimo	-16.146.947	-14.992.672
Dagsværdi, ultimo	4.287.949	4.401.862
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	500.000	525.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-1.154.275	-1.924.536
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.287.949	4.401.862

Lånets løbetid er til 24. april 2023, og renten er fast 6,96% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,3 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 13. Gælden er pr. 31. december 2023 misligholdt.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-10	257.335	245.052
Skyldig moms, UK	484	0
Skyldige omkostninger	143.287	140.540
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	401.106	385.592
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.288.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.











Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter fraflytningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver i august 2023 taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2024.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Kim Poulsen Bestyrelsesmedlem ce213ba0-e5fd-4684-a0c6-07693d56de01 2024-04-10 09:03:21Z	  Steen Fursing Bestyrelsesmedlem bb14b6a9-479d-410f-a608-418c9dd66343 2024-04-10 09:10:50Z
  Niels Hansen Friis Bestyrelsesformand 7bfcf285-536f-4400-b825-299f8b2490b1 2024-04-10 09:40:33Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-15 07:13:52Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-15 07:37:11Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (10) KS Habro-Victoria Street.pdf SHA256: 9c43c1da5eb1c817c899fe5d9de622bb6480d17ecaf940a509a21fa41a20846b



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.