

K/S Habro-Doncaster

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

Årsrapport for 2023

(22. regnskabsår)

CVR-nr.: 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

Bestyrelse:

Anders Herløv Larsen (formand)

Peter Lund

Claus Loft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Doncaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Doncaster for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 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 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.

Søborg, den 27. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Doncaster c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 26544289 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-15 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Anders Herløv Larsen (formand) Peter Lund Claus Loft
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-15 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 13/14 Baxter Gate, 2/5 St. George Gate, Doncaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -223.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 139.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 363.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 1.516.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Nuværende lejer er fraflyttet efter regnskabsårets afslutning, og der arbejdes på at finde en ny lejer til ejendommen.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Doncaster 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagen tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel 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 kreditrisikoen 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 - 31. december

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Indtægter	1	346.469	327.417
Driftsomkostninger	2	<u>-164.185</u>	<u>-139.023</u>
Driftsresultat		182.284	188.394
Administrationsomkostninger	3	<u>-260.279</u>	<u>-259.060</u>
Resultat før finansielle poster		-77.995	-70.666
Finansielle indtægter	4	176.209	138.886
Finansielle omkostninger	5	<u>-321.395</u>	<u>-374.598</u>
Resultat før værdiregulering		-223.181	-306.378
Værdireguleringer	6	<u>-139.385</u>	<u>-205.074</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-362.566</u>	<u>-511.452</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-362.566</u>	<u>-511.452</u>
		<u>-362.566</u>	<u>-511.452</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	4.287.952	4.192.252
Materielle anlægsaktiver i alt		4.287.952	4.192.252
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.287.952	4.192.252
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	66.667	66.667
Andre tilgodehavender	9	59.297	41.794
Tilgodehavender i alt		125.964	108.461
Likvide beholdninger		354.212	366.406
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		480.176	474.867
AKTIVER I ALT		4.768.128	4.667.119

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 64.650.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		12.209.500	11.209.504
Overført resultat		<u>-10.693.399</u>	<u>-10.130.834</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.516.101</u>	<u>1.078.670</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	<u>2.355.224</u>	<u>2.741.269</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.355.224</u>	<u>2.741.269</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	448.622	438.610
Anden gæld	11	426.741	408.570
Forudbetalt leje		<u>21.440</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>896.803</u>	<u>847.180</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>3.252.027</u>	<u>3.588.449</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.768.128</u>	<u>4.667.119</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 581.500, primo	58.150.000	58.150.000
Ændring i året	<u>6.500.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 646.500, ultimo	<u>64.650.000</u>	<u>58.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 112.095, primo	11.209.504	10.209.508
Ændring i året	<u>999.996</u>	<u>999.996</u>
100 kommanditanparter á kr. 122.095, ultimo	<u>12.209.500</u>	<u>11.209.504</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>52.440.500</u>	<u>46.940.496</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>10.488.100</u>	<u>9.388.099</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>41.952.400</u>	<u>37.552.397</u>
Pr. anpart	<u>524.405</u>	<u>469.405</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>12.209.500</u>	<u>11.209.504</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-10.130.834	-9.419.383
Overført af årets resultat	-362.566	-511.452
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-199.999</u>	<u>-199.999</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-10.693.399</u>	<u>-10.130.834</u>
Egenkapital i alt	<u>1.516.101</u>	<u>1.078.670</u>
Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.		

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
1 Indtægter		
Lejeindtægter	213.288	219.183
Forsikring	<u>133.181</u>	<u>108.234</u>
Lejeindtægter i alt	<u>346.469</u>	<u>327.417</u>

Den indtægtsførte leje udgør leje fra Sportsdirect.com Retail Limited, som også afholder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskatter.

Lejen betales månedsvis forud og udgør årligt t.gbp 25. Lejemålet løber indtil april 2024 med en gensidig opsigelsesfrist på 3 måneder.

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	27.560	27.349
Honorar, VAT-agent	3.444	3.440
Forsikring	<u>133.181</u>	<u>108.234</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>164.185</u>	<u>139.023</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	151.567	148.595
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Asset Management	28.138	32.651
Ejendomsrapport	7.476	11.608
Engelsk ejerregister	0	10.840
Energy Performance Certificate	17.751	0
Diverse omkostninger	<u>9.400</u>	<u>10.064</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>260.279</u>	<u>259.060</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.980	508
Kursgevinst, valuta	173.229	138.378
Finansielle indtægter i alt	176.209	138.886
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	300.271	352.739
Renter, komplementarselskab	21.124	20.240
Renter, bank	0	1.619
Finansielle omkostninger i alt	321.395	374.598
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	95.700	-237.950
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-235.085	32.876
Værdireguleringer i alt	-139.385	-205.074
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
Anskaffelsessum, ultimo	65.942.388	65.942.388
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-61.750.136	-61.512.186
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	0	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	95.700	-237.950
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.654.436	-61.750.136
Dagsværdi, ultimo	4.287.952	4.192.252
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	500.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	95.700	-237.950

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er i 2022 og 2023 baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagen tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold. Den fastsatte dagsværdi svarer til ca. 10 GBP pr. sq.ft. hvilket vurderes værende indenfor interval for lignende tomme udviklingsejendomme.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	12.709.504	11.709.508
Ændring i året	999.996	999.996
Indbetalt, ultimo	-12.565.334	-11.765.337
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.077.499	-877.500
	<u>66.667</u>	<u>66.667</u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 67 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 25 (2022 t.dkk 25). Der er i året opkrævet t.dkk 300 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 300.

	2023	2022
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.950	19.325
Tilgodehavende moms, UK	15.092	7.532
Andre tilgodehavender	25.255	14.937
	<u>59.297</u>	<u>41.794</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.942.350	4.994.662
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.737.421	58.348.539
Kursregulering, primo	-55.168.660	-55.135.784
Årets kursregulering	235.085	-32.876
Kursregulering, ultimo	-54.933.575	-55.168.660
Kursværdi, ultimo	2.803.846	3.179.879
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	326.945	379.257
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	235.085	-32.876
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	560.735	986.831
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.794.489	1.754.438
Langfristet del i alt	2.355.224	2.741.269
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	448.622	438.610

Lånets løbetid er til 1. februar 2030, og renten er fast 10 % p.a. i hele perioden.

Dagsværdien af 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. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

	2023	2022
	DKK	DKK
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	346.123	331.638
Skyldige renter	47.116	53.432
Skyldige omkostninger	33.502	23.500
Anden gæld i alt	426.741	408.570











12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
For 1. prioritetsgælden er stillet følgende sikkerheder:

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

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

  Anders Herløv Larsen Bestyrelsesformand b8783450-1388-4de8-ad94-7400376fd2e2 2024-05-28 10:51:29Z	  Peter Lund Bestyrelsesmedlem 271da943-2507-4218-bd50-9e9a650fd99c 2024-05-28 14:25:09Z
  Claus Loft Bestyrelsesmedlem 85c539a2-fb5e-4bbd-9e28-def6254bd262 2024-05-28 14:47:34Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-05-29 06:57:04Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-05-29 08:34:22Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (15) KS Habro-Doncaster.pdf SHA256:
43e84a419b467991c0a7b09ccc73629d25ca4d3730d65b3c5b67491c8c6b16de



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 signeringsservice.