

K/S Habro-Halifax

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

Årsrapport for 2023

(22. regnskabsår)

CVR-nr.: 26869854

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	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 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 30. januar 2024

Bestyrelse:

Michael Kræfting (formand)

Allan Jørgensen

Carsten Sejrbo Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Halifax

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Halifax 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 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.

Søborg, den 30. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 26869854
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-16
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse

Michael Kræfting (formand)
Allan Jørgensen
Carsten Sejrbo Nielsen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-16
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 2-6 Southgate og 15-19 Cheapside, Halifax, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -277.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.604.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.881.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 5.443. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 513.600 i selskabet.

Lejesituation

Lejeren Wilko Retail Ltd., er gået i administration. Den tidligere lejer Marks & Spencer Plc., hæfter under privity for lejers forpligtelser, som følge af dette har Marks & Spencer Plc. indbetalt leje.

Der pågår drøftelser med Marks & Spencer Plc. omkring den fremtidige lejesituation. Det forventes at leje, forsikring, grundleje og driftsomkostninger for det kommende år betales af garanten.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Halifax 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, 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 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, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

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 investeringsejendom 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

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Lejeindtægter	1	1.913.132	1.957.716
Driftsomkostninger	2	<u>-26.942</u>	<u>-78.407</u>
Driftsresultat		1.886.190	1.879.309
Administrationsomkostninger	3	<u>-422.924</u>	<u>-204.645</u>
Resultat før finansielle poster		1.463.266	1.674.664
Finansielle indtægter	4	14.016	1.672
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.753.864</u>	<u>-1.795.697</u>
Resultat før værdiregulering		-276.582	-119.361
Værdireguleringer	6	<u>-1.604.088</u>	<u>-429.483</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.880.670</u>	<u>-548.844</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.880.670</u>	<u>-548.844</u>
		<u>-1.880.670</u>	<u>-548.844</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	<u>34.751.202</u>	<u>35.703.188</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>34.751.202</u>	<u>35.703.188</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>34.751.202</u>	<u>35.703.188</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	6.417	5.000
Andre tilgodehavender	9	<u>1.177.346</u>	<u>19.074</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.183.763</u>	<u>24.074</u>
Likvide beholdninger		<u>53.029</u>	<u>1.280.756</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.236.792</u>	<u>1.304.830</u>
AKTIVER I ALT		<u>35.987.994</u>	<u>37.008.018</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 51.360.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		21.430.000	21.320.000
Overført resultat		<u>-15.987.018</u>	<u>-14.084.347</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.442.982</u>	<u>7.235.653</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	<u>28.840.115</u>	<u>28.221.411</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>28.840.115</u>	<u>28.221.411</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Canada Life	10	25.530	23.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.466	66.177
Anden gæld	11	743.038	737.915
Forudbetalt leje		<u>739.863</u>	<u>723.350</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.704.897</u>	<u>1.550.954</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>30.545.012</u>	<u>29.772.365</u>
PASSIVER I ALT		<u>35.987.994</u>	<u>37.008.018</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.430.000</u>	<u>21.430.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 213.200, primo	21.320.000	21.220.004
Ændring i året	<u>110.000</u>	<u>99.996</u>
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.430.000</u>	<u>21.320.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>0</u>	<u>110.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>22.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>88.000</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>1.100</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 299.300, ultimo	<u>29.930.000</u>	<u>29.930.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>29.930.000</u>	<u>29.930.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.986.000</u>	<u>5.986.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.944.000</u>	<u>23.944.000</u>
Pr. anpart	<u>299.300</u>	<u>299.300</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 513.600, ultimo	<u>51.360.000</u>	<u>51.360.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 213.200, primo	21.320.000	21.220.004
Ændring i året	<u>110.000</u>	<u>99.996</u>
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.430.000</u>	<u>21.320.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>29.930.000</u>	<u>30.040.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.986.000</u>	<u>6.008.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.944.000</u>	<u>24.032.000</u>
Pr. anpart	<u>299.300</u>	<u>300.400</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-14.084.347	-13.515.504
Overført af årets resultat	-1.880.670	-548.844
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-22.001</u>	<u>-19.999</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-15.987.018</u>	<u>-14.084.347</u>
Egenkapital i alt	<u>5.442.982</u>	<u>7.235.653</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 513.600 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Leje	1.925.172	1.969.867
Grundleje	-12.040	-12.151
Lejeindtægter i alt	1.913.132	1.957.716
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Wilko Retail Ltd. fratrukket grundleje. Marks & Spencer Plc. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 223.600 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juni 2254.		
	2023	2022
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	19.194	19.523
Honorar, VAT-agent	7.748	7.740
Ejendomsvurdering	0	40.304
Engelsk ejerregister	0	10.840
Driftsomkostninger i alt	26.942	78.407
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
Advokat, UK	150.780	0
Honorar, Habro UK	60.042	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	14.588	10.748
Administrationsomkostninger i alt	422.924	204.645
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	7.586	1.672
Kursgevinst, valuta	6.430	0
Finansielle indtægter i alt	14.016	1.672
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.733.229	1.765.736
Renter, komplementarselskab	20.635	19.651
Renter, bank	0	349
Kurstab, valuta	0	9.961
Finansielle omkostninger i alt	1.753.864	1.795.697

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.727.576	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	775.590	-2.026.495
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-652.102	1.597.012
	<u>-1.604.088</u>	<u>-429.483</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	44.545.918	44.545.918
Forsikringsafdækning, ejendom	88.251	88.251
Købsomkostninger	5.613.924	5.613.924
	<u>50.248.093</u>	<u>50.248.093</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>50.248.093</u>	<u>50.248.093</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.975.000</u>	<u>3.975.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-14.544.905	-12.518.410
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-1.727.576	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	775.590	-2.026.495
	<u>-15.496.891</u>	<u>-14.544.905</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-15.496.891</u>	<u>-14.544.905</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>34.751.202</u>	<u>35.703.188</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.052.193</u>	<u>4.258.237</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-951.986</u>	<u>-2.026.495</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	223.600	223.600
Afkastkrav	5,17%	4,92%
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%	<u>33.147.300</u>	<u>33.976.728</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>36.518.212</u>	<u>37.614.494</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	21.320.000	21.220.004
Ændring i året	110.000	99.996
Renter låneaftaler, nye	697.690	697.690
Indbetalt, ultimo	-20.737.854	-20.651.271
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	<u>-1.383.419</u>	<u>-1.361.419</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>6.417</u>	<u>5.000</u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 6 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfaldt primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 3 (2022 t.dkk 2). Der er i året opkrævet t.dkk 33 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 32.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.599	19.074
Mellemregning, advokat	<u>1.157.747</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.177.346</u>	<u>19.074</u>

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.365.903	3.368.707
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	37.666.133	37.697.513
Kursregulering, primo	-9.452.590	-7.855.578
Årets kursregulering	652.102	-1.597.012
Kursregulering, ultimo	-8.800.488	-9.452.590
Kursværdi, ultimo	28.865.645	28.244.923
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	28.721.279	28.111.966
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	118.836	109.445
Langfristet del i alt	28.840.115	28.221.411
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	25.530	23.512

Lånets løbetid er til 22. januar 2033, og renten er fast 6,02% 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.

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-16	338.111	321.977
Skyldige renter	333.061	325.899
Skyldig moms, UK	71.866	90.039
Anden gæld i alt	743.038	737.915

12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.751.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.