

K/S Habro-Lowestoft

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

Årsrapport for 2023

(21. regnskabsår)

CVR-nr.: 27257941

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. 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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 28. maj 2024

Bestyrelse:

Steen Villemoes (formand)

Morten Buchgreitz

Anders Herløv Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Lowestoft

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lowestoft 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 revisors 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 28. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Lowestoft c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27257941 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-19 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Steen Villemoes (formand) Morten Buchgreitz Anders Herløv Larsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-19 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 95-97 London Road North, Lowestoft, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -827.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 766.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.594.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -216.

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter á kr. 641.300 i selskabet.

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-Lowestoft 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 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

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
Lejeindtægter	1	1.066.436	1.095.919
Driftsomkostninger	2	<u>-289.584</u>	<u>-221.552</u>
Driftsresultat		776.852	874.367
Administrationsomkostninger	3	<u>-252.021</u>	<u>-201.782</u>
Resultat før finansielle poster		524.831	672.585
Finansielle indtægter	4	1.111.238	1.114.946
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.463.455</u>	<u>-2.416.682</u>
Resultat før værdiregulering		-827.386	-629.151
Værdireguleringer	6	<u>-766.251</u>	<u>-1.083.865</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.593.637</u>	<u>-1.713.016</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.593.637</u>	<u>-1.713.016</u>
		<u>-1.593.637</u>	<u>-1.713.016</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	8.475.976	9.040.153
Materielle anlægsaktiver i alt		8.475.976	9.040.153
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.475.976	9.040.153
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	124.425	153.139
Udlån	9	5.060.209	4.922.086
Andre tilgodehavender	10	59.863	145.892
Tilgodehavender i alt		5.244.497	5.221.117
Likvide beholdninger		88.605	244.509
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.333.102	5.465.626
AKTIVER I ALT		13.809.078	14.505.779

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 64.130.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		33.213.333	31.153.333
Overført resultat		<u>-33.429.580</u>	<u>-31.320.943</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-216.247</u>	<u>-167.610</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	1.715.180	2.515.350
Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	12	10.267.284	10.085.249
Kassekredit	13	519.654	503.199
Gældsbreve, investorer	14	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.502.118</u>	<u>13.103.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	857.590	838.450
Kortfristet del af prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	12	74.507	70.195
Gældsbreve, investorer	14	0	0
Anden gæld	15	<u>591.110</u>	<u>660.946</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.523.207</u>	<u>1.569.591</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>14.025.325</u>	<u>14.673.389</u>
PASSIVER I ALT		<u>13.809.078</u>	<u>14.505.779</u>
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	17		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 606.300, primo	60.630.000	57.630.000
Ændring i året	<u>3.500.000</u>	<u>3.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 641.300, ultimo	<u>64.130.000</u>	<u>60.630.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 311.533, primo	31.153.333	28.903.333
Ændring i året	<u>2.060.000</u>	<u>2.250.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 332.133, ultimo	<u>33.213.333</u>	<u>31.153.333</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>30.916.667</u>	<u>29.476.667</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>7.729.167</u>	<u>7.369.167</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.187.500</u>	<u>22.107.500</u>
Pr. anpart	<u>309.167</u>	<u>294.767</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>33.213.333</u>	<u>31.153.333</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-31.320.943	-29.045.427
Overført af årets resultat	-1.593.637	-1.713.016
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-515.000</u>	<u>-562.500</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-33.429.580</u>	<u>-31.320.943</u>
Egenkapital i alt	<u>-216.247</u>	<u>-167.610</u>

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter á kr. 641.300 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.066.436	1.095.919
Lejeindtægter i alt	1.066.436	1.095.919
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med B & M Retail Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 125.000 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2028.		
	2023	2022
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	10.663	10.846
Honorar, VAT-agent	4.305	4.300
Engelsk ejerregister	0	10.816
Service charge	274.616	195.590
Driftsomkostninger i alt	289.584	221.552
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	148.595	145.681
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.164	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokat, UK	4.195	0
Omkostninger, Rent Review	30.064	0
Energy Performance Certificate	14.301	0
Diverse omkostninger	9.665	10.799
Administrationsomkostninger i alt	252.021	201.782
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.165	421
Renter, udlån	1.109.073	1.114.525
Finansielle indtægter i alt	1.111.238	1.114.946
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.068.386	1.080.855
Renter, prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	242.721	199.836
Renter, kassekredit	30.976	21.718
Renter, komplementarselskab	20.323	19.353
Renter, gældsbreve	1.099.107	1.094.494
Renter, bank	0	186
Kurstab, valuta	1.942	240
Finansielle omkostninger i alt	2.463.455	2.416.682

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-753.347	-616.338
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	189.170	-513.114
Regulering udlån, kursrelateret, jf. note 9	112.693	-278.467
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-65.270	230.100
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	-25.730	-488.026
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-249.309	562.429
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 14	25.542	19.551
Værdireguleringer i alt	-766.251	-1.083.865
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	46.746.958	46.746.958
Købsomkostninger	4.003.036	4.003.036
Anskaffelsessum, ultimo	50.749.994	50.749.994
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.412.000	4.412.000
Regulering til dagsværdi, primo	-41.709.841	-40.580.389
Årets regulering, afkastrelateret	-753.347	-616.338
Årets regulering, kursrelateret	189.170	-513.114
Regulering til dagsværdi, ultimo	-42.274.018	-41.709.841
Dagsværdi, ultimo	8.475.976	9.040.153
Dagsværdi, ultimo, GBP	988.348	1.078.198
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-564.177	-1.129.452
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	95.000	95.000
Afkastkrav	9,00%	8,25%
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%	8.246.896	8.774.266
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	8.718.147	9.322.658
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	31.153.333	28.903.333
Ændring i året	2.060.000	2.250.000
Indbetalt, ultimo	-27.337.481	-25.763.767
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-5.751.427	-5.236.427
Tilgodehavender, investorindskud i alt	124.425	153.139
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.		
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 124 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 93 (2022 t.dkk 111). Der er i året opkrævet t.dkk 371 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 389.		
	2023	2022
	DKK	DKK
9 Udlån		
Udlån, til optagelseskurs	4.995.009	4.969.579
Udlån, nominelt, GBP	590.050	587.046
Kursregulering, primo	-47.493	230.974
Årets kursregulering	112.693	-278.467
Kursregulering, ultimo	65.200	-47.493
Kursværdi, ultimo	5.060.209	4.922.086
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	4.922.086
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.060.209	0
Langfristet del i alt	5.060.209	4.922.086
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.579	18.960
Tilgodehavende renter	24.739	24.064
Andre tilgodehavender	16.545	102.868
Andre tilgodehavender i alt	59.863	145.892

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
11 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>300.000</u>	<u>400.000</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>2.538.900</u>	<u>3.385.200</u>
Kursregulering, primo	-31.400	198.700
Årets kursregulering	<u>65.270</u>	<u>-230.100</u>
Kursregulering, ultimo	<u>33.870</u>	<u>-31.400</u>
Kursværdi, ultimo	<u>2.572.770</u>	<u>3.353.800</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.715.180</u>	<u>2.515.350</u>
Langfristet del i alt	<u>1.715.180</u>	<u>2.515.350</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>857.590</u>	<u>838.450</u>

Lånets løbetid er til 20. december 2026 og renten er på nuværende tidspunkt fast 4,85% p.a.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort til den nominelle restgæld, idet sikkerhedsstillelserne vurderes at være højere end den nominelle værdi samtidig med at lånets restløbetid kun er 5 år og der ikke vurderes stor forskel på den nuværende rente og den anvendte tilbagediskonteringsrente. Lånet er optaget i 2018. Vi befinder os på niveau 2 i dagsværdihierakiet. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
12 Prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>3.361.882</u>	<u>3.370.254</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>35.615.442</u>	<u>35.704.134</u>
Kursregulering, primo	-25.548.690	-25.474.287
Årets værdiregulering, renterelateret	25.730	488.026
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>249.309</u>	<u>-562.429</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-25.273.651</u>	<u>-25.548.690</u>
Kursværdi, ultimo	<u>10.341.791</u>	<u>10.155.444</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>1.205.913</u>	<u>1.211.216</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	9.777.094
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>10.267.284</u>	<u>308.155</u>
Langfristet del i alt	<u>10.267.284</u>	<u>10.085.249</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>74.507</u>	<u>70.195</u>

Lånets løbetid er til december 2028, og renten er på nuværende tidspunkt fast 3,7% p.a.

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 og justeret for aftale med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 2. prioritetslångiver har 2. prioritetsikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Da værdien af 1. prioritetslånets sikkerheder vurderes at være højere end gælden til 1. prioritetslångiver, er dagsværdien af gælden til 2. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

13 Kassekredit

Kassekreditens løbetid er til december 2027 og den maksimale trækingsret frem til udløb er t.gbp 100.

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
14 Gældsbreve, investorer		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	5.015.433	4.989.891
Værdiregulering, primo	-4.989.891	-4.970.340
Årets værdiregulering, renterelateret	-25.542	-19.551
Værdiregulering, ultimo	-5.015.433	-4.989.891
Kursværdi, ultimo	0	0
<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	0	0

Lånenes løbetid er til 31. december 2028, og renten er fast 12,38% og 33% 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 og justeret for aftale med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Långiver, har ingen stillede sikkerheder, derfor er dagsværdien af gælden til 3. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
15 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-19	332.997	317.106
Anden gæld	85.759	83.845
Skyldige renter	31.662	29.984
Skyldig moms, UK	67.150	98.077
Skyldige omkostninger	73.542	131.934
Anden gæld i alt	591.110	660.946
16 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

NOTER

17 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

For 1. prioritetsgæld og kassekredit hos 1. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 8.476.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær transport i selskabets lejekonto med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 84.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige indskudskapital overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i selskabets egne 25 anparter.











Der er stillet individuelle kautionsforpligtelser fra kommanditister overfor 1. prioritetslångiver.

For 2. prioritetsgæld hos 2. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 8.476.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær 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

  Steen Villemoes Bestyrelsesformand 56cc43e4-e188-4d18-b188-0a7f0f679f5b 2024-05-28 13:15:49Z	  Anders Herløv Larsen Bestyrelsesmedlem b8783450-1388-4de8-ad94-7400376fd2e2 2024-05-28 15:17:19Z
  Morten Hultberg Buchgreitz Bestyrelsesmedlem 09c9a6bd-0df1-41e2-9be1-be59e5024968 2024-06-02 08:37:05Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-06-03 08:19:59Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-06-03 08:26:57Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (19) KS Habro-Lowestoft.pdf

SHA256: 02665bac0138f56234bf7e57ec25c6f2e86e052d049ccc0aefdea352a3c529f0



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 tidsstempelt 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.