

K/S Habro-Hampstead

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

Årsrapport for 2023

(20. regnskabsår)

CVR-nr.: 27473652

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

Navn

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- 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 23. januar 2024

Bestyrelse:

Peter Johansen (formand)

Peder Christian Haarbye

Boe Spurré

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Hampstead

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Hampstead 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 23. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf
statsautoriseret revisor
mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Hampstead c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27473652 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-21 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Peter Johansen (formand) Peder Christian Haarbye Boe Spurré
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-21 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 64, 64A og 64B Heath Street, Hampstead, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 99.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.198.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.100.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 8.775. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Hampstead 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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Lejeindtægter	1	1.385.935	1.445.846
Driftsomkostninger	2	<u>-26.419</u>	<u>-39.574</u>
Driftsresultat		1.359.516	1.406.272
Administrationsomkostninger	3	<u>-243.794</u>	<u>-196.118</u>
Resultat før finansielle poster		1.115.722	1.210.154
Finansielle indtægter	4	71.414	10.314
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.088.608</u>	<u>-1.132.645</u>
Resultat før værdiregulering		98.528	87.823
Værdireguleringer	6	<u>-1.198.204</u>	<u>-614.152</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.099.676</u>	<u>-526.329</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.099.676</u>	<u>-526.329</u>
		<u>-1.099.676</u>	<u>-526.329</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>26.125.982</u>	<u>26.887.257</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>26.125.982</u>	<u>26.887.257</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>26.125.982</u>	<u>26.887.257</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		987	1.677
Andre tilgodehavender	8	<u>13.592</u>	<u>13.450</u>
Tilgodehavender i alt		<u>14.579</u>	<u>15.127</u>
Likvide beholdninger		<u>909.165</u>	<u>1.903.135</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>923.744</u>	<u>1.918.262</u>
AKTIVER I ALT		<u>27.049.726</u>	<u>28.805.519</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. 32.000.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		20.337.500	20.237.500
Overført resultat		<u>-11.562.096</u>	<u>-10.462.420</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.775.404</u>	<u>9.775.080</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	<u>16.651.588</u>	<u>16.490.662</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.651.588</u>	<u>16.490.662</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	215.423	197.697
Anden gæld	10	1.085.657	2.027.604
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>321.654</u>	<u>314.476</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.622.734</u>	<u>2.539.777</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>18.274.322</u>	<u>19.030.439</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.049.726</u>	<u>28.805.519</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 202.375, primo	20.237.500	20.087.500
Ændring i året	<u>200.000</u>	<u>150.000</u>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 204.375, ultimo	<u>20.437.500</u>	<u>20.237.500</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 202.375, primo	20.237.500	19.937.500
Ændring i året	<u>100.000</u>	<u>300.000</u>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 203.375, ultimo	<u>20.337.500</u>	<u>20.237.500</u>
Resthæftelse	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Pr. A- og B-kommanditanpart	<u>1.000</u>	<u>0</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
40 A-kommanditanparter á kr. 105.625, primo	4.225.000	4.285.000
Ændring i året	<u>-80.000</u>	<u>-60.000</u>
40 A-kommanditanparter á kr. 103.625, ultimo	<u>4.145.000</u>	<u>4.225.000</u>
Den kontante andel udgør:		
40 A-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>4.145.000</u>	<u>4.225.000</u>
60 B-kommanditanparter á kr. 125.625, primo	7.537.500	6.427.500
Ændring i året	<u>-120.000</u>	<u>1.110.000</u>
60 B-kommanditanparter á kr. 123.625, ultimo	<u>7.417.500</u>	<u>7.537.500</u>
Den kontante andel udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>7.417.500</u>	<u>7.537.500</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>103.625</u>	<u>105.625</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>123.625</u>	<u>125.625</u>

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
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	32.000.000	30.800.000
Ændring i året	<u> 0 </u>	<u> 1.200.000 </u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u> 32.000.000 </u>	<u> 32.000.000 </u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 202.375, primo	20.237.500	19.937.500
Ændring i året	<u> 100.000 </u>	<u> 300.000 </u>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 203.375, ultimo	<u> 20.337.500 </u>	<u> 20.237.500 </u>
Resthæftelse	<u> 11.662.500 </u>	<u> 11.762.500 </u>
Pr. A-kommanditanpart	<u> 104.625 </u>	<u> 105.625 </u>
Pr. B-kommanditanpart	<u> 124.625 </u>	<u> 125.625 </u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-10.462.420	-9.936.091
Overført af årets resultat	<u> -1.099.676 </u>	<u> -526.329 </u>
Overført resultat, ultimo	<u> -11.562.096 </u>	<u> -10.462.420 </u>
Egenkapital i alt	<u> 8.775.404 </u>	<u> 9.775.080 </u>

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.385.935	1.445.846
Lejeindtægter i alt	1.385.935	1.445.846
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Gioma (UK) Limited. S&N Angel Inv. Ltd., Huggins & Co. og Cleveland Place Holdings Ltd. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 162.680 p.a. Lejemålet løber indtil 25. december 2049.		
	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	20.817	22.579
Honorar, VAT-agent	5.602	6.155
Engelske ejerregister	0	10.840
Driftsomkostninger i alt	26.419	39.574
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	108.776	103.596
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokathonorar, UK	45.881	36.434
Honorar, UK	25.728	0
Diverse omkostninger	17.463	10.787
Administrationsomkostninger i alt	243.794	196.118
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	7.826	3.137
Kursgevinst, valuta	63.588	7.177
Finansielle indtægter i alt	71.414	10.314

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.068.420	1.112.489
Renter, komplementarselskab	20.188	19.225
Renter, bank	0	931
Finansielle omkostninger i alt	1.088.608	1.132.645
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.344.364	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	583.089	-1.526.107
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-436.929	911.955
Værdireguleringer i alt	-1.198.204	-614.152
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	31.102.133	31.102.133
Købsomkostninger	3.747.569	3.747.569
Anskaffelsessum, ultimo	34.849.702	34.849.702
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.835.000	2.835.000
Regulering til dagsværdi, primo	-7.962.445	-6.436.338
Årets regulering, afkastrelateret	-1.344.364	0
Årets regulering, kursrelateret	583.089	-1.526.107
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.723.720	-7.962.445
Dagsværdi, ultimo	26.125.982	26.887.257
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.046.442	3.206.781
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-761.275	-1.526.107
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	162.680	162.680
Afkastkrav	5,00%	4,75%
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%	24.881.888	25.542.894
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	27.501.034	28.380.994
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	<u>13.592</u>	<u>13.450</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>13.592</u>	<u>13.450</u>
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>1.966.792</u>	<u>1.990.382</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>21.533.422</u>	<u>21.791.699</u>
Kursregulering, primo	-5.103.340	-4.191.385
Årets kursregulering	<u>436.929</u>	<u>-911.955</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-4.666.411</u>	<u>-5.103.340</u>
Kursværdi, ultimo	<u>16.867.011</u>	<u>16.688.359</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	15.639.629	15.561.971
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.011.959</u>	<u>928.691</u>
Langfristet del i alt	<u>16.651.588</u>	<u>16.490.662</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>215.423</u>	<u>197.697</u>

Lånets løbetid er til 17. maj 2034, og renten er fast 6,38% 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.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-21	330.782	315.007
Skyldige renter	222.110	237.532
Skyldig moms, UK	53.694	958
Skyldige omkostninger	96.109	25.839
Skyldige omkostninger, Service Charge	382.962	1.448.268
Anden gæld i alt	1.085.657	2.027.604
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 26.126.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		