

K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1

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

Årsrapport for 2023

(20. regnskabsår)

CVR nr. 27990622

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. marts 2024

(dirigent)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2024

I bestyrelsen:

Jan With (formand)

Vagner Stig Jørgensen

Arne Gillin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets misligholdte 1. prioritetslån skal rekonstrueres i 2024. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2024, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 4. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27990622 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	Habro-UK Ejendomsopsparing 1 Komplementar ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jan With (formand) Vagner Stig Jørgensen Arne Gillin
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 111 The Rock, Bury, BL9 0ND, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 428.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.628.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 10.200.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -2.598.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 130.000 i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Wilko Retail Ltd., gik i 2023 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

Det er aftalt med långiver, at långiver finansierer de løbende driftsomkostninger på ejendommen, og selskabet dækker forsikring og asset management honorar, mens der arbejdes på at få udlejningsmulighederne afdækket. Aftalen om dette løber i første omgang til primo juni 2024, hvorefter den skal vurderes igen. Når udlejningsmulighederne er afdækket, forventes der at skulle forhandles med långiver om restrukturering af lånevilkårene, men udfaldet af forhandlingerne vil være forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af administrators erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2024. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Værdireguleringer

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

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for 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

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

Egenkapitalen

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

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.432.473	3.409.862
Nettoleje		2.432.473	3.409.862
Administrationsomkostninger	2	-313.311	-253.517
Resultat før finansielle poster m.v.		2.119.162	3.156.345
Finansielle indtægter	3	343.918	317.859
Finansielle omkostninger	4	-2.035.164	-2.064.652
Resultat før værdiregulering		427.916	1.409.552
Værdireguleringer	5	-10.627.584	-3.564.031
ÅRETS RESULTAT		<u>-10.199.668</u>	<u>-2.154.479</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.199.668	-2.154.479
		<u>-10.199.668</u>	<u>-2.154.479</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	10.810.341	38.374.497
Materielle anlægsaktiver i alt		10.810.341	38.374.497
ANLÆGSAKTIVER I ALT		10.810.341	38.374.497
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	70.801	0
Udlån, kommanditister	8	29.717	157.256
Andre tilgodehavender	9	40.252	144.511
Periodeafgrænsningsposter		54.867	0
Tilgodehavender i alt		195.637	301.767
Likvide beholdninger		408	990.962
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		196.045	1.292.729
AKTIVER I ALT		11.006.386	39.667.226

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 13.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		6.250.000	5.310.000
Overført resultat		-8.848.193	1.445.475
EGENKAPITAL I ALT		-2.598.193	6.755.475
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	10	0	27.142.395
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	1.346.000	1.682.400
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		893.154	995.478
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.239.154	29.820.273
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	10	10.267.752	1.333.201
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	336.400	336.400
Anden gæld	12	761.273	665.951
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	755.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.365.425	3.091.478
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		13.604.579	32.911.751
PASSIVER I ALT		11.006.386	39.667.226
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	10.000.000	10.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 53.100, primo	5.310.000	4.890.000
Ændring i året	940.000	420.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	6.250.000	5.310.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.750.000	4.690.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	375.000	469.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.375.000	4.221.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	37.500	46.900
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 15.000, primo	1.500.000	1.500.000
Ændring i året	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 30.000, ultimo	3.000.000	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.000.000	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	300.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.700.000	1.350.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	30.000	15.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.á.r.l. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 115.000, primo	11.500.000	11.500.000
Ændring i året	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 130.000, ultimo	13.000.000	11.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 53.100, primo	5.310.000	4.890.000
Ændring i året	940.000	420.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	6.250.000	5.310.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.750.000	6.190.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	675.000	619.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.075.000	5.571.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	67.500	61.900
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	1.445.475	3.641.954
Overført af årets resultat	-10.199.668	-2.154.479
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-94.000	-42.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.848.193	1.445.475
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-2.598.193	6.755.475
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 130.000 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	2.432.473	3.409.862
Lejeindtægter i alt	2.432.473	3.409.862
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Wilko Retail Ltd., indtil de fraflyttede lejemålet.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.764	119.775
Ejendomsadministrationshonorar	31.236	28.018
Honorar, VAT-agent, UK	3.444	3.440
Revision, DK	22.000	21.000
Revisor, UK	15.910	16.265
Advokat, UK	4.194	0
Honorar, Habro UK	8.576	0
Ejendomsrapport	10.900	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	40.000	40.000
Forsikring	39.190	0
Engelsk ejerregister	0	10.909
Diverse omkostninger	6.560	8.573
Administrationsomkostninger i alt	313.311	253.517
3 Finansielle indtægter		
Renter, kommanditister	7.113	11.433
Renter, kreditinstitutter	5.704	1.287
Kursgevinst, valuta	331.101	305.139
Finansielle indtægter i alt	343.918	317.859
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	1.799.014	1.893.117
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	150.806	113.370
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	76.896	50.031
Renter, komplementarselskab	8.448	8.134
Finansielle omkostninger i alt	2.035.164	2.064.652

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-27.805.425	-2.703.503
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	241.269	-2.178.117
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	17.457.768	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-521.196	1.317.589
	<u>-10.627.584</u>	<u>-3.564.031</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	55.264.330	55.264.330
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.950.000	4.950.000
Regulering til dagsværdi, primo	-16.889.833	-12.008.213
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-27.805.425	-2.703.503
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	241.269	-2.178.117
	<u>-44.453.989</u>	<u>-16.889.833</u>
Dagsværdi, ultimo	10.810.341	38.374.497
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.260.549	4.576.838
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-27.564.156	-4.881.620
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	150.000	391.045
Afkastkrav	9,00%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Korrektion for lejerabatter mv.	-300.000	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	10.518.170	37.211.633
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	11.119.208	39.612.384
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	5.310.000	4.890.000
Ændring i året	940.000	420.000
Indbetalt, ultimo	-2.493.977	-1.718.778
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-190.000	-96.000
Heraf overført til udlån, kommanditister	-3.495.222	-3.495.222
	70.801	0

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 71 vedrører tidligere rater fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 71 (2022 t.dkk 0). Der er i året indbetalt t.dkk 259 til dækning af opkrævninger og renter på t.dkk 330.

8 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	3.495.222	3.495.222
Renter låneaftaler	620.373	613.959
Indbetalt, ultimo	-3.975.320	-3.841.367
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-110.558	-110.558
	29.717	157.256
Udlån, kommanditister, ultimo består af		
2014 tegning	0	116.142
Raten pr. 31/12	29.717	41.114
	29.717	157.256

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 30 vedrører ydelsen pr. 31. december 2023, som først forfalddt primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 15 (2022 t.dkk 78). Der er i året indbetalt t.dkk 66 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 3 renter.

	2023	2022
	dkk	dkk
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	36.696	15.722
Tilgodehavende moms, UK	3.556	0
Andre tilgodehavender	0	128.789
	40.252	144.511

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	35.696.569	36.967.841
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.279.428	3.396.219
Kursregulering, primo	-8.492.245	-7.174.656
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-17.457.768	0
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	521.196	-1.317.589
Kursejustering, ultimo	-25.428.817	-8.492.245
Kursværdi, ultimo	10.267.752	28.475.596
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-16.936.572	-1.317.589
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	20.899.518
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	6.242.877
Langfristet del i alt	0	27.142.395
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	10.267.752	1.333.201

Lånets løbetid er til 10. juni 2029, og renten er fast 6,26% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal 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 statutstidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer Wilko Retail Ltd. gik i betalingsstandsning og fraflyttede ejendommen i 2023. Der er ikke fundet en ny lejer, men det forventes, at lejeniveauet bliver væsentligt lavere. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 10,8 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Kestrel Finance I S.a.r.l., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, mens selskabets øvrige aktiver og investorernes resthæftelse er primært pantsat til sikkerhed for 2. prioritetslånet. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er derfor justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 15. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	400	336.800
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.345.600	1.345.600
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.346.000	1.682.400
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	336.400	336.400
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet og renten på markedsniveau, og henset til de stillede sikkerheder for lånet, er der ikke identificeret kreditrisiko eller lignende, hvorfor den amortiserede kostpris vurderes ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

12 Anden gæld		
Mellemregning, Habro-UK Ejendomsopsparing 1 Komplementar ApS	177.412	170.824
Skyldige renter	542.591	103.798
Skyldig moms, UK	0	370.329
Skyldige omkostninger	41.270	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	761.273	665.951
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Kestrel Finance I S.a.r.l. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 10.810.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 10.810.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en selvskyldnerkaution på 130% af den til enhver tid værende restgæld på lån samt den enhver tid værende kassekreditmaksimum, hos Ringkjøbing Landbobank, i forhold til ejerandel.

NOTER











15 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Wilko Retail Ltd., gik i 2023 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere. Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

Det er aftalt med långiver, at långiver finansierer de løbende driftsomkostninger på ejendommen, og selskabet dækker forsikring og asset management honorar, mens der arbejdes på at få udlejningsmulighederne afdækket. Aftalen om dette løber i første omgang til primo juni 2024, hvorefter den skal vurderes igen. Når udlejningsmulighederne er afdækket, forventes der at skulle forhandles med långiver om restrukturering af lånevilkårene, men udfaldet af forhandlingerne vil være forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af administrators erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2024. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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

Underskrivere

  Vagner Stig Jørgensen Bestyrelsesmedlem 47c67fa5-7956-46cc-99e7-462dc55e8e22 2024-03-06 16:09:31Z	  Arne Gillin Bestyrelsesmedlem 5fd4dbdd-1267-44ea-a002-4dc6fa256343 2024-03-07 16:20:37Z
  Jan With Bestyrelsesformand fc568643-55d8-4273-a5d0-60245854fbfe 2024-03-10 21:58:26Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-03-11 14:20:13Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-03-12 08:04:43Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (AFA-33-05) KS Habro-UK Ejendomsopsparring 1.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og 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 signeringservice.