

K/S Habro-Shrewsbury

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

Årsrapport for 2023

(20. regnskabsår)

CVR nr. 28291124

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. marts 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 19. marts 2024

I bestyrelsen:

Lars Birk Rasmussen (formand)

Leif Vestergaard

Karl Peter Mikael Karlsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Shrewsbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Shrewsbury for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lejer er fraflyttet i 2019. Der er væsentlig usikkerhed om de fremtidige udlejningsmuligheder og lejeniveauet for dette lejemål. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Der er for indeværende væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2024. I overensstemmelse hermed aflægges 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 19. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28291124
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Komplementar ApS Habro Komplementar-28
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Lars Birk Rasmussen (formand)
Leif Vestergaard
Karl Peter Mikael Karlsson

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-28
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

Selskabet ejer ejendommen House of Fraser beliggende 37/38 High Street & 4/9 Princess Street, Shropshire, Shrewsbury, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -6.267.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 5.904.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 362.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 120.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar 2019. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er 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 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-Shrewsbury 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 artsopdelt 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 selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen er tom og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra vurderede sammenlignelige handler af ledige udlejningsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt.

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>
Administrationsomkostninger	1	-359.448	-441.580
Resultat før finansielle poster m.v.		-359.448	-441.580
Finansielle indtægter	2	19.148	38.127
Finansielle omkostninger	3	-5.926.334	-5.691.851
Resultat før værdiregulering		-6.266.634	-6.095.304
Værdireguleringer	4	5.904.440	5.704.206
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-362.194</u></u>	<u><u>-391.098</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-362.194	-391.098
		<u><u>-362.194</u></u>	<u><u>-391.098</u></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	5	8.575.899	8.803.724
Materielle anlægsaktiver i alt		8.575.899	8.803.724
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.575.899	8.803.724
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	6	327.485	378.831
Andre tilgodehavender	7	38.264	38.774
Tilgodehavender i alt		365.749	417.605
Likvide beholdninger		88.257	971.020
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		454.006	1.388.625
AKTIVER I ALT		9.029.905	10.192.349

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør i alt kr. 64.050.000.			
Kontant andel af indskudskapital		31.793.500	31.457.500
Overført resultat		-31.673.974	-31.311.780
EGENKAPITAL I ALT		<u>119.526</u>	<u>145.720</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	8.575.900	8.710.826
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	0	908.854
Anden gæld	10	334.479	426.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.910.379</u>	<u>10.046.629</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>8.910.379</u>	<u>10.046.629</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.029.905</u>	<u>10.192.349</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 463.625, primo	32.453.750	31.500.000
Ændring i året	0	953.750
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 463.625, ultimo	32.453.750	32.453.750
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 449.393, primo	31.457.500	30.503.500
Ændring i året	336.000	954.000
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 454.193, ultimo	31.793.500	31.457.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	660.250	996.250
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	9.432	14.232
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 451.375, primo	31.596.250	32.550.000
Ændring i året	0	-953.750
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 451.375, ultimo	31.596.250	31.596.250
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	31.596.250	31.596.250
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	451.375	451.375
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("tidligere 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 915.000, primo	64.050.000	65.003.750
Ændring i året	0	-953.750
	<u> </u>	<u> </u>
70 kommanditanparter á kr. 915.000, ultimo	<u>64.050.000</u>	<u>64.050.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 449.393, primo	31.457.500	30.503.500
Ændring i året	336.000	954.000
	<u> </u>	<u> </u>
70 kommanditanparter á kr. 454.193, ultimo	<u>31.793.500</u>	<u>31.457.500</u>
 Resthæftelse i alt	<u>32.256.500</u>	<u>32.592.500</u>
 Pr. anpart	<u>460.807</u>	<u>465.607</u>
 Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>31.793.500</u>	<u>31.457.500</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-31.311.780	-30.920.682
Overført af årets resultat	-362.194	-391.098
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-31.673.974</u>	<u>-31.311.780</u>
 Egenkapital i alt	<u>119.526</u>	<u>145.720</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	304.695	290.186
Honorar, VAT-agent, UK	3.444	3.440
Revision, DK	22.000	21.000
Revisor, UK	15.910	16.265
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Honorar, Habro UK	0	85.139
Engelsk ejerregister	0	10.816
Diverse omkostninger	5.363	6.698
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	359.448	441.580
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	85	11
Renter, investorer	19.063	28.210
Kursgevinst, valuta	0	9.906
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	19.148	38.127
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	5.902.319	5.628.988
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	3.071	41.484
Renter, komplementarselskab	18.918	18.016
Renter, kreditinstitutter	0	3.363
Kurstab, valuta	2.026	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	5.926.334	5.691.851
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	-419.225	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	191.400	-499.695
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 8	6.546.930	5.960.213
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-414.665	243.688
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	5.904.440	5.704.206
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023 dkk	2022 dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	96.260.003	96.260.003
Købsomkostninger	10.972.541	10.972.541
	<u>107.232.544</u>	<u>107.232.544</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>107.232.544</u>	<u>107.232.544</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>8.965.000</u>	<u>8.965.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-98.428.820	-97.929.125
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-419.225	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	191.400	-499.695
	<u>-98.656.645</u>	<u>-98.428.820</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-98.656.645</u>	<u>-98.428.820</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>8.575.899</u>	<u>8.803.724</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.000.000</u>	<u>1.050.000</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-227.825</u>	<u>-499.695</u>
<p>Den i 2022 og 2023 bogførte værdi for ejendommen er udtryk for ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value).). Denne er opgjort ud fra vurderede sammenlignelige handler af ledige udlejningsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt.</p>		
6 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	31.457.503	30.503.503
Ændring i året	336.000	954.000
Indbetalt, ultimo	-29.083.494	-28.696.148
Realiseret tab på investorindskud	-2.382.524	-2.382.524
	<u>327.485</u>	<u>378.831</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>327.485</u>	<u>378.831</u>
Tilgodehavender, investorindskud, ultimo består af		
2014 tegning, gældsbreve	282.435	331.935
Raten pr. 31/12	45.050	46.896
	<u>327.485</u>	<u>378.831</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>327.485</u>	<u>378.831</u>

Realiseret tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 327 vedrører t.dkk 45 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 114 (2022 t.dkk 131). Der er i året opkrævet t.dkk 168 og indbetalt t.dkk 191 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 6 renter.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	38.092	37.034
Tilgodehavende moms, UK	172	1.740
	38.264	38.774
8 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	87.689.682	87.689.682
Skyldige renter til optagelseskurs	24.401.902	18.499.583
Mellemregning til optagelseskurs	-12.436.824	-12.531.844
	8.410.240	8.410.240
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.853.312	2.165.034
Skyldige renter, nominelt, GBP	-1.406.878	-1.417.958
Mellemregning, nominelt, GBP	-84.946.595	-78.742.694
Kursregulering, primo	-6.546.930	-5.960.213
Årets regulering, afkastrelateret	414.665	-243.688
Årets regulering, kursrelateret	-91.078.860	-84.946.595
Kursejustering, ultimo	8.575.900	8.710.826
Dagsværdi, ultimo		
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.000.000	1.038.920
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-6.132.265	-6.203.901
<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	8.575.900	8.710.826

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld, skyldige renter og mellemregningen 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 statusdagspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i 2018. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 8,6 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver 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 har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 13. 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 12.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	908.854
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-28	309.979	295.195
Skyldige renter	0	15.355
Skyldige omkostninger	24.500	116.399
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	334.479	426.949
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 8.576.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar 2019. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.











Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er 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 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

  Leif Vestergaard Bestyrelsesmedlem 5c84e8bf-f1c7-492d-a699-f356afbcbce22 2024-04-02 07:41:57Z	  Lars Birk Rasmussen Bestyrelsesformand cfc01321-24b8-449a-8454-688e80afed69 2024-04-02 09:30:28Z
  Karl Peter Mikael Karlsson Bestyrelsesmedlem dd5c2eaa-f9e0-40d3-957a-7c3f1cdb17a8 2024-04-03 07:47:55Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-03 07:52:34Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-03 08:02:35Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (28) KS Habro-Shrewsbury.pdf

SHA256: 42309eb106e09b3ed1981c36bb34ac1c47f38adb09c5558d872ef2599ac43553



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.

Addo Sign identifikationsnummer: 00f209d2-823b-421c-8ad7-7480588b557a