

## **K/S Habro-South Shields**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2019**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. april 2020

---

Jan M. Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Habro-South Shields.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2020 fravælges.

København, den 30. april 2020

I bestyrelsen:

---

Jan M. Hansen (formand)

---

Flemming Brokmose

---

Kaare Gamborg

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-South Shields  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 28 89 95 64  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-32

**Bestyrelse** Jan M. Hansen (formand)  
Flemming Brokmose  
Kaare Gamborg

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-32  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 82-86 King Street, South Shields, England.

### Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 44.721.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 29.411.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 15.310.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 20.441.

### Lejekontrakt og finansiering

Der blev i marts 2019 indgået aftale med lejer om en ophævelse af lejeaftalen. Selskabet har modtaget kompensation for ophævelsen af aftalen. Selskabet indfrie i den forbindelse 1. prioritetslånet. Ejendommen er i 2019 genudlejet til W. Boyes & Co. Ltd.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-South Shields for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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.

### 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.

### Skat

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****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.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	42.498.792	1.293.709
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>42.498.792</b>	<b>1.293.709</b>
Driftsomkostninger	2	-90.409	-12.975
Administrationsomkostninger	3	-1.337.045	-25.396
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>41.071.338</b>	<b>1.255.338</b>
Finansielle indtægter	4	6.770.438	8.045
Finansielle omkostninger	5	-3.120.318	-1.318.906
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>44.721.458</b>	<b>-55.523</b>
Værdireguleringer	6	-29.411.186	2.454.586
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>15.310.272</b>	<b>2.399.063</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.310.272	2.399.063
		<b>15.310.272</b>	<b>2.399.063</b>



**BALANCE PR. 31. december 2019****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	8.208.244	29.843.982
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.208.244</b>	<b>29.843.982</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>8.208.244</b>	<b>29.843.982</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Mellemregning med Habro Fund Management a/s		12.255.356	0
Andre tilgodehavender		40.304	0
Tilgodehavende leje		0	24.770
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.295.660</b>	<b>24.770</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>437.581</b>	<b>376.120</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>12.733.241</b>	<b>400.890</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>20.941.485</b>	<b>30.244.872</b>

**BALANCE PR. 31. december 2019****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	18.497.955	18.497.955
Overført resultat	8	1.942.698	-13.367.574
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>20.440.653</u></b>	<b><u>5.130.381</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	24.310.287
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>24.310.287</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld	10	349.246	804.204
Forudbetalt leje		151.586	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>500.832</u></b>	<b><u>804.204</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>500.832</u></b>	<b><u>25.114.491</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>20.941.485</u></b>	<b><u>30.244.872</u></b>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	504.776	1.293.709
Forsikring	40.304	0
Kompensation fra tidl. lejer, ophævelse af lejekontrakt	41.953.712	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>42.498.792</b>	<b>1.293.709</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør lejen i henhold til lejeaftalen med Marks & Spencer Plc indtil ophævelse af lejekontrakten og den periodiserede leje med ny lejer W.Boyes & Co. Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 75.000 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2033.		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	30.843	12.975
Forsikring	59.566	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>90.409</b>	<b>12.975</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Honorar, VAT-agent, UK	5.390	5.138
Revisor, UK	14.483	13.890
Advokat, DK	15.000	0
Advokat, UK	128.540	0
Honorar, surrender of lease	843.768	0
Honorar, breakage costs	273.201	0
Honorar, byggesagkyndig	51.628	0
Diverse omkostninger	5.035	6.368
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.337.045</b>	<b>25.396</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, mellemregning, Habro Fund Management a/s	524.918	0
Renter, kreditinstitutter	13.407	85
Kursgevinst, valuta	6.232.113	7.960
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>6.770.438</b>	<b>8.045</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.104.812	1.301.866
Renter, komplementarselskab	15.506	14.757
Renter, mellemregning, Habro Fund Management a/s	0	2.283
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.120.318</b>	<b>1.318.906</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-22.098.753	2.534.394
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	463.015	-430.419
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-7.775.448	350.611
	<u>-29.411.186</u>	<u>2.454.586</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	42.644.043	42.644.043
Købsomkostninger	4.900.301	4.900.301
	<u>47.544.344</u>	<u>47.544.344</u>
Anskaffelsessum i alt		
	<u>47.544.344</u>	<u>47.544.344</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.900.000	3.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-17.700.362	-19.804.337
Årets regulering, afkastrelateret	-22.098.753	2.534.394
Årets regulering, kursrelateret	463.015	-430.419
	<u>-39.336.100</u>	<u>-17.700.362</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>-39.336.100</u>	<u>-17.700.362</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>8.208.244</u></b>	<b><u>29.843.982</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	936.330	3.607.875
	<u>936.330</u>	<u>3.607.875</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	75.000	154.000
Afkastkrav	7,50%	4,36%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>7.943.462</u>	<u>28.225.545</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>8.491.287</u>	<u>31.659.309</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo	26.000.000	26.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 184.980, ultimo	18.497.955	18.497.955
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	7.502.045	7.502.045
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	75.020	75.020
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-13.367.574	-15.766.637
Overført af årets resultat	15.310.272	2.399.063
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.942.698	-13.367.574
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.440.653</b>	<b>5.130.381</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	32.085.735
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	2.938.900
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-7.775.448	-7.424.837
Årets kursregulering	7.775.448	-350.611
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	-7.775.448
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>24.310.287</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	24.310.287
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	24.310.287
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånet er indfriet 22. marts 2019		

**NOTER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	254.061	241.802
Mellemregning med Habro Fund Management a/s	0	164.818
Skyldige renter	0	268.926
Skyldig moms, UK	57.135	125.473
Skyldige omkostninger	38.050	3.185
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>349.246</b>	<b>804.204</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen		