

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

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

### **Årsrapport for 2023**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. maj 2024

---

Jan M. Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - Aktiver	9
Balance pr. 31. december - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 2024 fravælges.

København, den 28. maj 2024

I bestyrelsen:

---

Jan M. Hansen (formand)

---

Flemming Brokmose

---

Kaare Gamborg

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

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

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-32  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

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

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-32  
c/o Habro FM a/s  
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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 320.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 52.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 268.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.865.

### 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-South Shields 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 - 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.

### 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.

## 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, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen

### 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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	684.454	722.791
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>684.454</b>	<b>722.791</b>
Driftsomkostninger	2	-96.629	-110.710
Administrationsomkostninger	3	-29.377	-39.560
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>558.448</b>	<b>572.521</b>
Finansielle indtægter	4	3.792	192
Finansielle omkostninger	5	-242.363	-269.840
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>319.877</b>	<b>302.873</b>
Værdireguleringer	6	-51.784	-891.668
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>268.093</b>	<b>-588.795</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		268.093	-588.795
		<b>268.093</b>	<b>-588.795</b>



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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	7.085.178	7.136.962
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.085.178</b>	<b>7.136.962</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.085.178</b>	<b>7.136.962</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	5	2.244
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5</b>	<b>2.244</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>229.217</b>	<b>226.911</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>229.222</b>	<b>229.155</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.314.400</b>	<b>7.366.117</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		0	0
Overført resultat		3.864.582	3.596.489
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>3.864.582</b>	<b>3.596.489</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Mellemregning med Habro Holding a/s		2.921.607	3.249.451
Anden gæld	9	379.919	375.195
Forudbetalt leje		148.292	144.982
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.449.818</b>	<b>3.769.628</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>3.449.818</b>	<b>3.769.628</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.314.400</b>	<b>7.366.117</b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo	26.000.000	26.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	26.000.000	26.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	260.000	260.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	3.596.489	4.185.284
Overført af årets resultat	268.093	-588.795
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	3.864.582	3.596.489
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.864.582</b>	<b>3.596.489</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	638.177	667.217
Forsikring	46.277	55.574
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>684.454</b>	<b>722.791</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med W.Boyes & Co. Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 75.000 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2033.		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	27.560	27.349
Forsikring	69.069	83.361
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>96.629</b>	<b>110.710</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Honorar, VAT-agent, UK	3.444	3.440
Revisor, UK	15.910	16.265
Engelsk ejerregister	0	10.984
Diverse omkostninger	10.023	8.871
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>29.377</b>	<b>39.560</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.250	192
Kursgevinst, valuta	2.542	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.792</b>	<b>192</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, mellemregning, Habro Holding a/s	223.465	242.506
Renter, komplementarselskab	18.898	17.986
Kurstab, valuta	0	9.348
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>242.363</b>	<b>269.840</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER









	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-209.914	-486.578
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	158.130	-405.090
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-51.784</b>	<b>-891.668</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	42.644.043	42.644.043
Købsomkostninger	4.900.301	4.900.301
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>47.544.344</b>	<b>47.544.344</b>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.900.000	3.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-40.407.382	-39.515.714
Årets regulering, afkastrelateret	-209.914	-486.578
Årets regulering, kursrelateret	158.130	-405.090
Regulering til dagsværdi, ultimo	-40.459.166	-40.407.382
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>7.085.178</b>	<b>7.136.962</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	826.173	851.209
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-51.784	-891.668
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	75.000	75.000
Afkastkrav	8,50%	8,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	6.882.744	6.927.051
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	7.299.880	7.359.992
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	0	1.744
Tilgodehavende moms, DK	5	500
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>5</b>	<b>2.244</b>

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	309.637	294.695
Skyldig moms, UK	70.282	80.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>379.919</b>	<b>375.195</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen		

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

  <b>Flemming Fausing Brokmose</b> Bestyrelsesmedlem cedc7eee-9be2-481b-9e53-ba162d2cdaec 2024-05-29 08:02:28Z	  <b>Kaare Gamborg</b> Bestyrelsesmedlem 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-05-29 08:33:24Z
  <b>Jan Mølholm Hansen</b> Bestyrelsesformand e2d39001-55e6-4541-83f3-6ec82d57bf4c 2024-05-29 14:23:30Z	  <b>Jan Mølholm Hansen</b> Dirigent e2d39001-55e6-4541-83f3-6ec82d57bf4c 2024-05-29 14:36:24Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (32) - KS Habro-South Shields.pdf SHA256:  
39d05c35ba231e5cc85237ade1ed68891c5011dea871777b54e3ff19ee2478d6



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.  
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.