

K/S Habro-South Shields

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

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver | 9 |
| Balance pr. 31. december 2021 - Passiver | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 - 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 2022 fravælges.

København, den 30. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021

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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 945.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 564.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.509.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 4.185.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-South Shields for 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> <u>dkk</u> | <u>2020</u> <u>dkk</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 671.041 | 662.126 |
| Lejeindtægter i alt | | 671.041 | 662.126 |
| Driftsomkostninger | 2 | -75.946 | -70.078 |
| Administrationsomkostninger | 3 | -19.965 | -22.724 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 575.130 | 569.324 |
| Finansielle indtægter | 4 | 1.080.841 | 946.558 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -710.791 | -38.862 |
| Resultat før værdiregulering | | 945.180 | 1.477.020 |
| Værdireguleringer | 6 | 564.153 | -743.767 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.509.333 | 733.253 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.509.333 | 733.253 |
| | | 1.509.333 | 733.253 |

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2021</u> dkk | <u>31.12.2020</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 7 | 8.028.630 | 7.464.477 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 8.028.630 | 7.464.477 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 8.028.630 | 7.464.477 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Mellemregning med H & F Holding 2 ApS | | 15.662.191 | 14.001.020 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 2.764 | 27.094 |
| Tilgodehavende leje | | 12.921 | 12.013 |
| Tilgodehavender i alt | | 15.677.876 | 14.040.127 |
| Likvide beholdninger | | 39.054 | 36.765 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 15.716.930 | 14.076.892 |
| AKTIVER I ALT | | 23.745.560 | 21.541.369 |

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2021</u> dkk | <u>31.12.2020</u> dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | | 0 | 18.497.955 |
| Overført resultat | | 4.185.284 | 2.675.951 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 4.185.284 | 21.173.906 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-2 | | 19.191.628 | 0 |
| Anden gæld | 9 | 368.648 | 367.463 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 19.560.276 | 367.463 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 19.560.276 | 367.463 |
| PASSIVER I ALT | | 23.745.560 | 21.541.369 |
| Personaleforhold | 10 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 11 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------------|--------------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo | 26.000.000 | 26.000.000 |
| Den kontante andel indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 184.980, primo | 18.497.955 | 18.497.955 |
| Ændring i året | -18.497.955 | 0 |
| 100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | 0 | 18.497.955 |
| Resthæftelse i alt | <u>26.000.000</u> | <u>7.502.045</u> |
| Pr. anpart | <u>260.000</u> | <u>75.020</u> |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | 2.675.951 | 1.942.698 |
| Overført af årets resultat | 1.509.333 | 733.253 |
| Overført resultat, ultimo | <u>4.185.284</u> | <u>2.675.951</u> |
| Egenkapital i alt | <u>4.185.284</u> | <u>21.173.906</u> |

NOTER

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Lejeindtægter m.v. | | |
| Leje | 637.964 | 631.792 |
| Forsikring | 33.077 | 30.334 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Lejeindtægter m.v. i alt | 671.041 | 662.126 |
| | <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. | | |
| | 2021 | 2020 |
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 2 Driftsomkostninger | | |
| Ejendomsadministrationshonorar | 26.330 | 24.578 |
| Forsikring | 49.616 | 45.500 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Driftsomkostninger i alt | 75.946 | 70.078 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 3 Administrationsomkostninger | | |
| Honorar, VAT-agent, UK | 3.490 | 3.273 |
| Revisor, UK | 15.174 | 14.734 |
| Diverse omkostninger | 1.301 | 4.717 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Administrationsomkostninger i alt | 19.965 | 22.724 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renter, mellemregning, H&F Holding 2 ApS | 1.073.653 | 946.193 |
| Renter, kreditinstitutter | 7 | 365 |
| Kursgevinst, valuta | 7.181 | 0 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle indtægter i alt | 1.080.841 | 946.558 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, mellemregning, ApS Habro Komplementar-2 | 693.673 | 0 |
| Renter, komplementarselskab | 17.118 | 16.292 |
| Kurstab, valuta | 0 | 22.570 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle omkostninger i alt | 710.791 | 38.862 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| 6 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 | 0 | -264.789 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7 | 564.153 | -478.978 |
| | <u>564.153</u> | <u>-478.978</u> |
| Værdireguleringer i alt | 564.153 | -743.767 |
| 7 Investeringsejendom | | |
| 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 | 47.544.344 | 47.544.344 |
| | <u>47.544.344</u> | <u>47.544.344</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | 3.900.000 | 3.900.000 |
| | <u>3.900.000</u> | <u>3.900.000</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -40.079.867 | -39.336.100 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 0 | -264.789 |
| Årets regulering, kursrelateret | 564.153 | -478.978 |
| | <u>-39.515.714</u> | <u>-40.079.867</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -39.515.714 | -40.079.867 |
| | <u>-39.515.714</u> | <u>-40.079.867</u> |
| Dagsværdi, ultimo | 8.028.630 | 7.464.477 |
| | <u>8.028.630</u> | <u>7.464.477</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 906.125 | 906.125 |
| | <u>906.125</u> | <u>906.125</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 75.000 | 75.000 |
| Afkastkrav | 7,75% | 7,75% |
| Reduktion for standard engelske handelsomkostninger | 6,80% | 6,80% |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: | | |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | 7.777.735 | 7.231.212 |
| | <u>7.777.735</u> | <u>7.231.212</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 8.296.251 | 7.713.293 |
| | <u>8.296.251</u> | <u>7.713.293</u> |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Andre tilgodehavender | 2.764 | 27.094 |
| | <u>2.764</u> | <u>27.094</u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 2.764 | 27.094 |
| | <u>2.764</u> | <u>27.094</u> |

NOTER

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32 | 280.476 | 266.942 |
| Skyldig moms, UK | 38.012 | 55.002 |
| Skyldige omkostninger | 50.160 | 45.519 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 368.648 | 367.463 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 10 Personaleforhold | | |
| Der har ikke været ansatte i årets løb. | | |
| 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Ingen | | |