

K/S Habro-South Shields

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

Årsrapport for 2020

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2021

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 2021 fravælges.

København, den 31. maj 2021

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 2020 - 31. december 2020
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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.477.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 744.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 733.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 21.174.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på koncernens indtægtsgrundlag og drift i 2021.

Det er imidlertid endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddets indvirkning på den generelle økonomiske situation på længere sigt kan få betydning for koncernens indtægtsgrundlag og drift.

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 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	662.126	42.498.792
Lejeindtægter i alt		662.126	42.498.792
Driftsomkostninger	2	-70.078	-90.409
Administrationsomkostninger	3	-22.724	-1.337.045
Resultat før finansielle poster m.v.		569.324	41.071.338
Finansielle indtægter	4	946.558	6.770.438
Finansielle omkostninger	5	-38.862	-3.120.318
Resultat før værdiregulering		1.477.020	44.721.458
Værdireguleringer	6	-743.767	-29.411.186
ÅRETS RESULTAT		<u>733.253</u>	<u>15.310.272</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>733.253</u>	<u>15.310.272</u>
		<u>733.253</u>	<u>15.310.272</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	7.464.477	8.208.244
Materielle anlægsaktiver i alt		7.464.477	8.208.244
ANLÆGSAKTIVER I ALT		7.464.477	8.208.244
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning med H & F Holding 2 ApS		14.001.020	12.255.356
Andre tilgodehavender	8	27.094	40.304
Tilgodehavende leje		12.013	0
Tilgodehavender i alt		14.040.127	12.295.660
Likvide beholdninger		36.765	437.581
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		14.076.892	12.733.241
AKTIVER I ALT		21.541.369	20.941.485

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	18.497.955	18.497.955
Overført resultat	9	<u>2.675.951</u>	<u>1.942.698</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>21.173.906</u>	<u>20.440.653</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	367.463	349.246
Forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>151.586</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>367.463</u>	<u>500.832</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>367.463</u>	<u>500.832</u>
PASSIVER I ALT		<u>21.541.369</u>	<u>20.941.485</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	631.792	504.776
Forsikring	30.334	40.304
Kompensation fra tidl. lejer, ophævelse af lejekontrakt	0	41.953.712
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	662.126	42.498.792
	<hr/>	<hr/>
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.		
	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	24.578	30.843
Forsikring	45.500	59.566
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	70.078	90.409
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Honorar, VAT-agent, UK	3.273	5.390
Revisor, UK	14.734	14.483
Advokat, DK	0	15.000
Advokat, UK	0	128.540
Honorar, surrender of lease	0	843.768
Honorar, breakage costs	0	273.201
Honorar, byggesagkyndig	0	51.628
Diverse omkostninger	4.717	5.035
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	22.724	1.337.045
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, mellemregning, Habro Fund Management a/s	0	524.918
Renter, mellemregning, H&F Holding 2 ApS	946.193	0
Renter, kreditinstitutter	365	13.407
Kursgevinst, valuta	0	6.232.113
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	946.558	6.770.438
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	0	3.104.812
Renter, komplementarselskab	16.292	15.506
Kurstab, valuta	22.570	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	38.862	3.120.318
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-264.789	-22.098.753
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-478.978	463.015
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret	0	-7.775.448
	<u>-743.767</u>	<u>-29.411.186</u>
Værdireguleringer i alt		
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		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.900.000</u>	<u>3.900.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-39.336.100	-17.700.362
Årets regulering, afkastrelateret	-264.789	-22.098.753
Årets regulering, kursrelateret	-478.978	463.015
	<u>-40.079.867</u>	<u>-39.336.100</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>7.464.477</u>	<u>8.208.244</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>906.125</u>	<u>936.330</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	75.000	75.000
Afkastkrav	7,75%	7,50%
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>7.231.212</u>	<u>7.943.462</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>7.713.293</u>	<u>8.491.287</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>27.094</u>	<u>40.304</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>27.094</u>	<u>40.304</u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
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. 184.980, ultimo	18.497.955	18.497.955
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	7.502.045	7.502.045
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	75.020	75.020
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.942.698	-13.367.574
Overført af årets resultat	733.253	15.310.272
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	2.675.951	1.942.698
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	21.173.906	20.440.653
	<u> </u>	<u> </u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	266.942	254.061
Skyldig moms, UK	55.002	57.135
Skyldige omkostninger	45.519	38.050
	<u> </u>	<u> </u>
Anden gæld i alt	367.463	349.246
	<u> </u>	<u> </u>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		