

K/S Habro-Southport

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

Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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
Noter til årsrapporten	15 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 30. april 2024

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Martin W. Christoffersen

Lasse Garby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

Konklusion

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

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 30. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29524599
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-40
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Martin W. Christoffersen
Lasse Garby

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-40
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

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.188.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 25.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.213.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -14.831. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 1.750.000 i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der afsøges ny udlejning af unit 1 i 2024.

Selskabets finansiering forløber planmæssigt.

På baggrund heraf 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-Southport 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.

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 tilhørende prioritetsgæld.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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 af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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 - 31. december

	Note	2023 dkk	2022 dkk
Lejeindtægter	1	1.076.945	980.445
Lejeindtægter i alt		1.076.945	980.445
Driftsomkostninger	2	-859.436	-679.414
Administrationsomkostninger	3	-973.706	-352.770
Resultat før finansielle poster m.v.		-756.197	-51.739
Finansielle indtægter	4	96.766	135.448
Finansielle omkostninger	5	-2.528.623	-1.922.633
Resultat før værdiregulering		-3.188.054	-1.838.924
Værdireguleringer	6	-25.040	-262.298
ÅRETS RESULTAT		-3.213.094	-2.101.222
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.213.094	-2.101.222
		-3.213.094	-2.101.222

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	24.138.261	23.653.187
Materielle anlægsaktiver i alt		24.138.261	23.653.187
ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.138.261	23.653.187
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	223.335	291.665
Andre tilgodehavender	9	371.760	217.955
Tilgodehavende leje		2.501	65.899
Periodeafgrænsningsposter, leje		115.880	0
Tilgodehavender i alt		713.476	575.519
Likvide beholdninger		1.215.456	1.146.916
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.928.932	1.722.435
AKTIVER I ALT		26.067.193	25.375.622

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 175.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		89.515.867	82.715.867
Overført resultat		-104.347.249	-99.094.155
EGENKAPITAL I ALT		-14.831.382	-16.378.288
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	37.107.314	37.945.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt		37.107.314	37.945.154
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	1.393.500	1.762.322
Anden gæld	11	2.285.661	1.949.779
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		112.100	96.655
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.791.261	3.808.756
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		40.898.575	41.753.910
PASSIVER I ALT		26.067.193	25.375.622
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
Indskudskapital:		
100 kommanditanparter á kr. 1.675.000, primo	167.500.000	152.000.000
Ændring i året	7.500.000	15.500.000
	<u>175.000.000</u>	<u>167.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 1.750.000, ultimo	175.000.000	167.500.000
	<u>175.000.000</u>	<u>167.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 827.159, primo	82.715.867	77.315.872
Ændring i året	6.800.000	5.399.995
	<u>89.515.867</u>	<u>82.715.867</u>
100 kommanditanparter á kr. 895.159, ultimo	89.515.867	82.715.867
	<u>89.515.867</u>	<u>82.715.867</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	85.484.133	84.784.133
	<u>85.484.133</u>	<u>84.784.133</u>
Resthæftelse, egne anparter	25.645.240	25.435.240
	<u>25.645.240</u>	<u>25.435.240</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	59.838.893	59.348.893
	<u>59.838.893</u>	<u>59.348.893</u>
Pr. anpart	854.841	847.841
	<u>854.841</u>	<u>847.841</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	89.515.867	82.715.867
	<u>89.515.867</u>	<u>82.715.867</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-99.094.155	-95.372.934
Overført af årets resultat	-3.213.094	-2.101.222
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-1.774.091	-1.349.999
Køb af egne anparter	-265.909	-270.000
	<u>-104.347.249</u>	<u>-99.094.155</u>
Overført resultat, ultimo	-104.347.249	-99.094.155
	<u>-104.347.249</u>	<u>-99.094.155</u>
Egenkapital i alt	-14.831.382	-16.378.288
	<u>-14.831.382</u>	<u>-16.378.288</u>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 1.750.000 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.076.945	1.067.663
Hensat til tab leje	0	-87.218
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter m.v. i alt	<u>1.076.945</u>	<u>980.445</u>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd., British Heart Foundation og Designer Menswear Trading Ltd.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis og månedsvis forud og udgør forventet cirka GBP 155.000 p.a. Lejemålene løber til henholdsvis september 2024 og juni 2025. New Look betaler en omsætningsbaseret leje.</p>		
	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Driftsomkostninger		
Service charge og ejendomsskat, K/S'et andel	710.282	543.947
Forsikring, K/S'et andel	117.470	103.994
Ejendomsadministrationshonorar	28.249	28.033
Honorar, VAT-agent, UK	3.435	3.440
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>859.436</u>	<u>679.414</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	174.068	166.970
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
Udlejningsomkostninger	294.161	14.999
Engelsk ejerregister	0	10.909
Honorar, Habro UK	364.450	102.758
Energy performance certificate	6.306	0
Rejseomkostninger	76.379	0
Diverse omkostninger	12.396	11.833
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>973.706</u>	<u>352.770</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.401	822
Kursgevinst, valuta	94.365	134.626
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	<u>96.766</u>	<u>135.448</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.435.323	1.901.261
Renter, kreditinstitutter	2	3.947
Renter, komplementarselskab	18.298	17.425
Honorar, Heimdal restrukturering	75.000	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.528.623	1.922.633
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-53.652	186.609
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	538.726	-1.342.543
Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-510.114	893.636
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-25.040	-262.298
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-119.092.540	-117.936.606
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-53.652	186.609
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	538.726	-1.342.543
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-118.607.466	-119.092.540
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	24.138.261	23.653.187
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.814.662	2.821.061
	<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	485.074	-1.155.934
	<u> </u>	<u> </u>

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

Forventet nettolejeindtægt, GBP	285.000	245.000
Afkastkrav	7,75 - 10,25%	6,50 - 10%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-175.000	-195.000

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	23.429.075	22.824.098
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	24.889.691	24.542.185
	<u> </u>	<u> </u>

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

Der arbejdes fortsat med udvikling af ejendommen og ejendomsværdien afspejler den usikkerhed, som påhviler ejendommen grundet de korte lejekontrakter og variable leje.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	82.715.867	77.315.872
Ændring i året	6.800.000	5.399.995
Indbetalt, ultimo	-69.308.564	-64.214.325
Hensættelser til imødegåelse af tab	-19.983.968	-18.209.877
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	223.335	291.665
	<u> </u>	<u> </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 223 vedrører t.dkk 210 raten pr. 31. december 2023 og t.dkk 13 vedrører tidligere rater. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 134 (2022 t.dkk 167). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 2.720 og indbetalt t.dkk 2.753.</p>		
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	40.513	21.621
Tilgodehavende moms, UK	300.413	193.568
Andre tilgodehavender, UK	30.834	2.766
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	371.760	217.955
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	119.572.399	121.289.175
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.430.042	9.485.507
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	20.830.007	21.966.007
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-81.581.699	-80.688.063
Årets værdiregulering, kursrelateret	510.114	-893.636
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-81.071.585	-81.581.699
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	38.500.814	39.707.476
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	29.487.488	30.487.187
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.619.826	7.457.967
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.107.314	37.945.154
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.393.500	1.762.322
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. august 2032, og renten er fast 6,00% p.a. på GBP og variable på DKK.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel 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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt. For den variabelt forrentede prioritetsgæld vurderes renten på markedsniveau og der ikke er identificeret kreditrisiko eller lignende. Sikkerhedsstillelserne vurderes at være på niveau med den nominelle værdi. Den amortiserede kostpris vurderes derfor ikke værende signifikant forskellig dagsværdien. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	299.808	285.506
Skyldige renter	799.203	549.993
Skyldige omkostninger	1.152.296	1.041.439
Skyldige Service Charge	34.354	72.841
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.285.661	1.949.779
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser











For prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 24.138.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.170.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. andel til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Frederik Bruhn-Petersen Bestyrelsesformand 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e 2024-05-01 11:24:17Z	  Lasse Holm Garby Bestyrelsesmedlem 96b03b88-bc44-40a7-80c6-1d002a717698 2024-05-01 13:08:10Z
  Martin Wiese Christoffersen Bestyrelsesmedlem 207ba0f9-1ae6-4534-b820-b7dab5b7feee 2024-05-05 12:22:14Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-05-13 07:48:43Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-05-13 07:50:38Z	

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (40) KS Habro-Southport.pdf

SHA256: 48aba67965dc2139047b3631af6352f3fcae764bc4515cd5c1857856ce6faf09



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.