

K/S Habro-Plymouth

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

Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. april 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2024

Bestyrelse:

Jan M. Hansen (formand)

Caroline Vagner Rosenstand

Ivan Svendsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Plymouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Plymouth for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 fejlinformation, 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 11. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf
statsautoriseret revisor
mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Plymouth c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 29795681 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-45 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jan M. Hansen (formand) Caroline Vagner Rosenstand Ivan Svendsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-45 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

Selskabet ejer ejendommen 18 New George Street, Plymouth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.335.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 558.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.893.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 5.972.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Plymouth 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

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)

Finansielle poster

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.

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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 beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. 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
		<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter mv.	1	2.908.622	4.408.287
Driftsomkostninger	2	<u>-153.546</u>	<u>-196.547</u>
Driftsresultat		2.755.076	4.211.740
Administrationsomkostninger	3	<u>-281.440</u>	<u>-690.196</u>
Resultat før finansielle poster		2.473.636	3.521.544
Finansielle indtægter	4	100.231	5.407
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.239.133</u>	<u>-1.298.248</u>
Resultat før værdiregulering		1.334.734	2.228.703
Værdireguleringer	6	<u>557.898</u>	<u>2.983.218</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.892.632</u>	<u>5.211.921</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.892.632</u>	<u>5.211.921</u>
		<u>1.892.632</u>	<u>5.211.921</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	4.749.095	4.526.558
Materielle anlægsaktiver i alt		4.749.095	4.526.558
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.749.095	4.526.558
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	0	0
Andre tilgodehavender	9	33.118	194.668
Periodeafgrænsningsposter, leje		283.541	0
Tilgodehavender i alt		316.659	194.668
Likvide beholdninger		3.705.956	4.020.547
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.022.615	4.215.215
AKTIVER I ALT		8.771.710	8.741.773

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.819.997	18.319.997
Overført resultat		-9.848.023	-11.740.655
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.971.974</u>	<u>6.579.342</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	1.364.288	1.006.139
Lån, investor	11	304.440	304.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.668.728</u>	<u>1.310.579</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	411.643	402.456
Lån, investor	11	0	0
Anden gæld	12	670.053	449.396
Forudbetalt leje		49.312	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.131.008</u>	<u>851.852</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.799.736</u>	<u>2.162.431</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.771.710</u>	<u>8.741.773</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 195.000, ultimo	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 183.200, primo	18.319.997	17.969.997
Ændring i året	<u>-2.500.000</u>	<u>350.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 158.200, ultimo	<u>15.819.997</u>	<u>18.319.997</u>
Resthæftelse	<u>3.680.003</u>	<u>1.180.003</u>
Pr. anpart	<u>36.800</u>	<u>11.800</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 17.000, ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Pr. anpart	<u>17.000</u>	<u>17.000</u>

For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

	2023	2022
	DKK	DKK
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 139.000, ultimo	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Pr. anpart	<u>139.000</u>	<u>139.000</u>

For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 351.000, ultimo	35.100.000	35.100.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 183.200, primo	18.319.997	17.969.997
Ændring i året	-2.500.000	350.000
100 kommanditanparter á kr. 158.200, ultimo	15.819.997	18.319.997
Resthæftelse i alt	19.280.003	16.780.003
Pr. anpart	192.800	167.800
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	15.819.997	18.319.997
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-11.740.655	-16.952.576
Overført af årets resultat	1.892.632	5.211.921
Overført resultat, ultimo	-9.848.023	-11.740.655
Egenkapital i alt	5.971.974	6.579.342

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	490.543	0
Kompensation, lejetab	2.418.079	3.359.687
Mangler på ejendommen (dilapidations)	<u>0</u>	<u>1.048.600</u>
Lejeindtægter i alt	<u>2.908.622</u>	<u>4.408.287</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Edinburgh Woollen Mill Properties Limited.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 51.750 p.a. Lejemålet løber indtil 1. november 2027, dog har lejer en breakoption til at bryde aftalen med virkning den 1. november 2025.		
Der er i 2022 og 2023 modtaget kompensation fra tidligere lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	38.962	26.031
Honorar, VAT-agent	3.444	3.475
Grundleje	20.575	0
Forsikring	-6.834	9.442
Omkostninger, drift og vedligeholdelse ejendom	97.399	146.783
Engelske ejerregister	<u>0</u>	<u>10.816</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>153.546</u>	<u>196.547</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	104.348	149.379
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	0	75.487
Udlejningsomkostninger, UK	0	106.229
Honorar, Habro UK	120.824	305.749
Diverse omkostninger	<u>10.321</u>	<u>8.050</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>281.440</u>	<u>690.196</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	37.143	5.232
Renter, investorer	0	175
Kursgevinst, valuta	63.088	0
Finansielle indtægter i alt	100.231	5.407
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.221.198	1.185.915
Renter, komplementarselskab	17.935	17.078
Renter, bank	0	2.665
Låneomkostninger	0	0
Kurstab, valuta	0	92.590
Finansielle omkostninger i alt	1.239.133	1.298.248
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	116.545	2.036.758
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	105.992	-256.925
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note	354.586	1.140.610
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-19.225	62.775
Værdireguleringer i alt	557.898	2.983.218

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.695.572	34.695.572
Erstatning Herbert Smith	-1.588.137	-1.588.137
Købsomkostninger	4.227.369	4.227.369
	<u>37.334.804</u>	<u>37.334.804</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.334.804</u>	<u>37.334.804</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-32.808.246	-34.588.079
Årets regulering, afkastrelateret	116.545	2.036.758
Årets regulering, kursrelateret	105.992	-256.925
	<u>-32.585.709</u>	<u>-32.808.246</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-32.585.709</u>	<u>-32.808.246</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>4.749.095</u>	<u>4.526.558</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>553.772</u>	<u>539.872</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>222.537</u>	<u>1.779.833</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	51.750	51.750
Afkastkrav	8,75%	8,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	0	-30.188
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>4.617.176</u>	<u>4.397.228</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>4.888.774</u>	<u>4.663.726</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	18.319.997	17.969.997
Ændring i året	-2.500.000	350.000
Indbetalt, ultimo	-15.659.900	-18.159.900
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-161.423	-161.423
Renter låneaftaler	1.326	1.326
	<u>1.326</u>	<u>1.326</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2010.

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	13.043	25.422
Tilgodehavende moms, UK	20.075	169.246
Andre tilgodehavender i alt	33.118	194.668
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.650.107	2.568.733
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	29.104.085	28.401.388
Værdiregulering, primo	-26.992.793	-25.789.408
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-354.586	-1.140.610
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	19.225	-62.775
Værdiregulering, ultimo	-27.328.154	-26.992.793
Dagsværdi, ultimo	1.775.931	1.408.595
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.364.288	1.006.139
Langfristet del i alt	1.364.288	1.006.139
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	411.643	402.456

Lånets løbetid er til 15. juni 2026, og renten er fast 5,40% p.a. i hele perioden.











Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal 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 statutstidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,5 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder samt indgåede aftaler med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14. Gælden er pr. 31. december 2023 ikke misligholdt.

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
11 Lån, investor		
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>304.440</u>	<u>304.440</u>
Langfristet del i alt	<u>304.440</u>	<u>304.440</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	293.859	279.828
Skyldige renter	50.996	47.796
Skyldige omkostninger	75.198	121.772
Skyldig udlodning	<u>250.000</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>670.053</u>	<u>449.396</u>
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos 1. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.749.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Indskudskapital overfor kommanditselskabet.		

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

  Caroline Vagner Rosenstand Bestyrelsesmedlem 291a6e7c-ed93-40cc-bbd9-5fcc76308c9 2024-04-15 12:29:59Z	  Jan Mølholm Hansen Bestyrelsesmedlem e2d39001-55e6-4541-83f3-6ec82d57bf4c 2024-04-15 12:43:26Z
  Ivan Svendsen Bestyrelsesmedlem ebd7642a-dc1a-4f2c-b543-fa5b6d6da733 2024-04-16 08:58:02Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-19 15:18:40Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-22 06:51:26Z	

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (45) KS Habro-Plymouth.pdf SHA256:
666069aa7e7623b5d9701cb7fb9296d00ecd713103bc24b0aaafe8509bda7b7



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.