

K/S Habro-Redditch

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

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR nr. 30075595

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. januar 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 29. januar 2024

I bestyrelsen:

Morten Samuelsson (formand)

Jens-Ole Nielsen

Peter Talmark

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Redditch

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Redditch for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 29. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Redditch c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30075595
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	ApS Habro Komplementar-47 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Morten Samuelsson (formand) Jens-Ole Nielsen Peter Talmark
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-47 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 beliggende i krydset mellem A441 og Dagnell End Road, Redditch, Worcestershire, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 26.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 27.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 1.597. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets 1. prioritetslån.

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter á kr. 342.300 i selskabet.

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-Redditch 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.

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 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.

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 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.210.081	1.145.403
Lejeindtægter i alt		1.210.081	1.145.403
Administrationsomkostninger	2	-199.316	-164.673
Resultat før finansielle poster m.v.		1.010.765	980.730
Finansielle indtægter	3	13.868	673
Finansielle omkostninger	4	-998.287	-1.034.830
Resultat før værdiregulering		26.346	-53.427
Værdireguleringer	5	1.141	2.461.113
ÅRETS RESULTAT		27.487	2.407.686
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		27.487	2.407.686
		27.487	2.407.686

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	17.236.436	16.885.226
Materielle anlægsaktiver i alt		17.236.436	16.885.226
ANLÆGSAKTIVER I ALT		17.236.436	16.885.226
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		219.550	75.140
Tilgodehavender, investorindskud	7	43.125	41.250
Andre tilgodehavender	8	10.961	10.939
Tilgodehavender i alt		273.636	127.329
Likvide beholdninger		381.896	275.962
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		655.532	403.291
AKTIVER I ALT		17.891.968	17.288.517

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 34.230.000.			
Kontant andel af indskudskapital		22.450.000	22.220.000
Overført resultat		-20.853.073	-20.823.060
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.596.927</u>	<u>1.396.940</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	15.685.257	15.335.188
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.685.257</u>	<u>15.335.188</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	0
Anden gæld	10	609.784	556.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>609.784</u>	<u>556.389</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.295.041</u>	<u>15.891.577</u>
PASSIVER I ALT		<u>17.891.968</u>	<u>17.288.517</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 222.300, primo	22.230.000	20.000.000
Ændring i året	460.000	2.230.000
	<u>22.690.000</u>	<u>22.230.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 226.900, ultimo	22.690.000	22.230.000
	<u>22.690.000</u>	<u>22.230.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 222.200, primo	22.220.000	20.000.000
Ændring i året	230.000	2.220.000
	<u>22.450.000</u>	<u>22.220.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 224.500, ultimo	22.450.000	22.220.000
	<u>22.450.000</u>	<u>22.220.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	240.000	10.000
	<u>240.000</u>	<u>10.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	60.000	2.500
	<u>60.000</u>	<u>2.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	180.000	7.500
	<u>180.000</u>	<u>7.500</u>
Pr. anpart	2.400	100
	<u>2.400</u>	<u>100</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 120.000, ultimo	12.000.000	12.000.000
Ændring i året	-460.000	0
	<u>11.540.000</u>	<u>12.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 115.400, ultimo	11.540.000	12.000.000
	<u>11.540.000</u>	<u>12.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	11.540.000	12.000.000
	<u>11.540.000</u>	<u>12.000.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	2.885.000	3.000.000
	<u>2.885.000</u>	<u>3.000.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	8.655.000	9.000.000
	<u>8.655.000</u>	<u>9.000.000</u>
Pr. anpart	115.400	120.000
	<u>115.400</u>	<u>120.000</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("tidligere 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 342.300, primo	34.230.000	32.000.000
Ændring i året	0	2.230.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 342.300, ultimo	34.230.000	34.230.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 222.200, primo	22.220.000	20.000.000
Ændring i året	230.000	2.220.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 224.500, ultimo	22.450.000	22.220.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	11.780.000	12.010.000
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	2.945.000	3.002.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	8.835.000	9.007.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	117.800	120.100
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-20.823.060	-22.675.746
Overført af årets resultat	27.487	2.407.686
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-57.500	-555.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-20.853.073	-20.823.060
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.596.927	1.396.940
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter á kr. 342.300 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.210.081	1.145.403
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.210.081	1.145.403
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marston's Estates Limited. Marston's PLC garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 150.258 p.a. Lejemålet løber indtil 20. maj 2038, dog har lejer en breakoption til at bryde aftalen med virkning den 20. maj 2028.		
	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	87.687	83.512
Ejendomsadministrationshonorar	12.131	11.198
Honorar, VAT-agent, UK	4.892	4.439
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
Engelsk ejerregister	0	10.909
Ejendomsvurdering, UK	36.965	0
Diverse omkostninger	11.695	9.314
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	199.316	164.673
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	4.227	673
Kursgevinst, valuta	9.641	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	13.868	673
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	980.409	993.846
Renter, komplementarselskab	17.878	17.025
Renter, kreditinstitutter	0	454
Kurstab, valuta	0	23.505
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	998.287	1.034.830
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-33.479	2.549.093
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	384.689	-958.397
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-350.069	870.417
	<u>1.141</u>	<u>2.461.113</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	28.219.518	28.219.518
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	1.103.350	1.103.350
	<u>29.322.868</u>	<u>29.322.868</u>
Anskaffelsessum, ejendom	29.322.868	29.322.868
Købsomkostninger	3.271.126	3.271.126
	<u>32.593.994</u>	<u>32.593.994</u>
Anskaffelsessum i alt	32.593.994	32.593.994
	<u>2.649.702</u>	<u>2.649.702</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.649.702	2.649.702
	<u>-15.708.768</u>	<u>-17.299.464</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-15.708.768	-17.299.464
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-33.479	2.549.093
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	384.689	-958.397
	<u>-15.357.558</u>	<u>-15.708.768</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-15.357.558	-15.708.768
	<u>17.236.436</u>	<u>16.885.226</u>
Dagsværdi, ultimo	17.236.436	16.885.226
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.009.869	2.013.862
	<u>351.210</u>	<u>1.590.696</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	351.210	1.590.696
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	150.258	129.048
Afkastkrav	7,00%	6,00%
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%	16.642.076	16.209.817
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	17.874.823	17.619.366
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	22.220.000	20.000.000
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	230.000	2.220.000
Indbetalt, ultimo	-18.503.379	-18.332.754
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-3.903.496	-3.845.996
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	43.125	41.250
	<u> </u>	<u> </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på tilbagetaget anparter.

Tilgodehavendet på t.dkk 43 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024, beløbet er indgået til selskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 17 (2022 t.dkk 16). Der er i året opkrævet t.dkk 69 og indbetalt t.dkk 68.

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	10.961	10.939
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	10.961	10.939
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	20.252.798	20.252.798
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.828.992	1.828.992
Kursregulering, primo	-4.917.610	-4.047.193
Årets kursregulering	350.069	-870.417
Kursegulering, ultimo	-4.567.541	-4.917.610
Kursværdi, ultimo	15.685.257	15.335.188
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.685.257	15.335.188
Langfristet del i alt	15.685.257	15.335.188
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Lånets løbetid er til 15. juli 2027, og renten er fast 6,25% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

	2023	2022
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-47	292.932	278.958
Skyldige renter	206.958	202.339
Skyldig moms, UK	85.394	51.592
Skyldige omkostninger	24.500	23.500
Anden gæld i alt	609.784	556.389

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.











12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 17.236.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

  Morten Samuelsson Bestyrelsesformand aa9d8e16-53bd-4768-b7e8-1cc8ce155065 2024-02-06 12:40:53Z	  Jens-Ole Nielsen Bestyrelsesmedlem 56c99026-bb93-4c71-917a-e4d015bbc150 2024-02-06 13:58:32Z
  Ole Peter Talmark Sørensen Bestyrelsesmedlem 163dcefd-22da-429a-8dba-8882c4ff57c8 2024-02-06 15:43:19Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-02-06 15:55:50Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-02-07 08:31:34Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (47) KS Habro-Redditch.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 signeringservice.