

K/S Habro-Lancaster

c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

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

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. maj 2024

I bestyrelsen:

Lars Bo Koch (formand)

Lars Peter Breusch

Ebbe Høj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Lancaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lancaster 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 revisoreres 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Lancaster
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30509722
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-60
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Lars Bo Koch (formand)
Lars Peter Breusch
Ebbe Høj

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-60
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 7-17 Market Street, Lancaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.770.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.521.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.291.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -6.121.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 835.000 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-Lancaster 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

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 og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af 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 og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten 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

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	813.601	648.225
Driftsomkostninger	2	-342.256	-322.775
Nettodrift ejendom		471.345	325.450
Administrationsomkostninger	3	-270.874	-247.962
Resultat før finansielle poster m.v.		200.471	77.488
Finansielle indtægter	4	225.142	88.875
Finansielle omkostninger	5	-3.195.484	-3.618.830
Resultat før værdiregulering		-2.769.871	-3.452.467
Værdireguleringer	6	-1.521.044	1.903.808
ÅRETS RESULTAT		-4.290.915	-1.548.659
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.290.915	-1.548.659
		-4.290.915	-1.548.659

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	38.687.507	38.773.048
Materielle anlægsaktiver i alt		38.687.507	38.773.048
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.687.507	38.773.048
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	8	292.556	330.001
Udlån, kommanditister	9	0	0
Andre tilgodehavender	10	17.772	39.051
Periodeafgrænsningsposter, lejetilskud		4.423.408	4.861.293
Periodeafgrænsningsposter, forsikring		21.911	18.943
Periodeafgrænsningsposter, service charge		40.356	0
Tilgodehavender i alt		4.796.003	5.249.288
Likvide beholdninger		2.588.097	3.541.072
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.384.100	8.790.360
AKTIVER I ALT		46.071.607	47.563.408

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 83.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		32.201.668	28.701.664
Overført resultat		-38.322.182	-33.331.267
EGENKAPITAL I ALT		-6.120.514	-4.629.603
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	49.602.957	49.890.113
Langfristede gældsforpligtelser i alt		49.602.957	49.890.113
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	1.426.035	1.003.801
Anden gæld	12	1.024.723	1.104.390
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		138.406	194.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.589.164	2.302.898
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		52.192.121	52.193.011
PASSIVER I ALT		46.071.607	47.563.408
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 485.000, ultimo	48.500.000	48.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 287.017, primo	28.701.664	23.401.660
Ændring i året	3.500.004	5.300.004
100 kommanditanparter á kr. 322.017, ultimo	32.201.668	28.701.664
Resthæftelse i alt, før egne anparter	16.298.332	19.798.336
Resthæftelse, egne anparter	3.259.666	3.959.667
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	13.038.666	15.838.669
Pr. anpart	162.983	197.983
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 350.000, primo	35.000.000	17.500.000
Ændring i året	0	17.500.000
100 kommanditanparter á kr. 350.000, ultimo	35.000.000	35.000.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	35.000.000	35.000.000
Resthæftelse, egne anparter	7.000.000	7.000.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	28.000.000	28.000.000
Pr. anpart	350.000	350.000

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 835.000, primo	83.500.000	66.000.000
Ændring i året	0	17.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 835.000, ultimo	83.500.000	83.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 287.017, primo	28.701.664	23.401.660
Ændring i året	3.500.004	5.300.004
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 322.017, ultimo	32.201.668	28.701.664
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	51.298.332	54.798.336
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	10.259.666	10.959.667
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	41.038.666	43.838.669
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	512.983	547.983
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	32.201.668	28.701.664
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-33.331.267	-30.722.607
Overført af årets resultat	-4.290.915	-1.548.659
Hensættelse til imødegåelse af tab (egne anparter)	-700.000	-1.060.001
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-38.322.182	-33.331.267
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-6.120.514	-4.629.603
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 835.000 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Leje	1.321.245	1.081.690
Lejetilskud	-548.859	-484.205
Forsikring	41.215	50.740
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	813.601	648.225
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til de indgåede lejeaftaler og agreements for lease.		
Lejen betales månedsvis/kvartalsvis forud, og den udgør:		
Loungers Ltd.: GBP 70.000 p.a. (løber til december 2036 med ret for lejer til opsigelse til december 2031)		
Zizzi Restaurants Ltd.: GBP 85.000 p.a. (løber til februar 2042 med ret for lejer til opsigelse til februar 2032)		
Nando's Chickenland Ltd.: GBP 80.000 p.a. (løber til marts 2037 med ret for lejer til opsigelse til marts 2032)		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	102.492	87.285
Ejendomsadministrationshonorar	27.560	27.349
Honorar, VAT-agent, UK	3.444	3.440
Omkostninger, drift ejendom	142.931	112.059
Omkostninger, Asset Management m.v.	65.829	92.642
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	342.256	322.775
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.142	135.373
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Advokat, UK	67.732	33.254
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Engelsk ejerregister	0	10.816
Rejseomkostninger	0	11.875
Diverse omkostninger	15.053	11.342
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	270.874	247.962
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	13.590	1.213
Renter, investorer	25.313	87.662
Kursgevinst, valuta	186.239	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	225.142	88.875
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	3.178.642	3.198.369
Renter, komplementarselskab	16.842	16.038
Renter, kreditinstitutter	0	14.409
Kurstab, valuta	0	390.014
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.195.484	3.618.830
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.153.181	1.120.360
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	857.594	-2.189.125
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	0	83.860
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-1.225.457	2.888.713
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.521.044	1.903.808
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	64.139.694	62.781.372
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
Tilgang	210.046	1.358.322
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	71.009.184	70.799.138
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.915.969	6.891.615
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-32.026.090	-30.957.325
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-1.153.181	1.120.360
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	857.594	-2.189.125
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-32.321.677	-32.026.090
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	38.687.507	38.773.048
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.511.189	4.624.372
	<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-295.587	-1.068.765
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	345.000	345.000
Afkastkrav	6,75 - 7,00%	6,50 - 6,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-220.000	-220.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	37.319.025	37.373.162
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	40.160.199	40.281.920
	<u> </u>	<u> </u>
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>
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	28.701.664	23.401.660
Ændring i året	3.500.004	5.300.004
Indbetalt, ultimo	-27.673.280	-24.835.831
Hensættelse til imødegåelse af tab	-4.235.832	-3.535.832
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	292.556	330.001
	<u> </u>	<u> </u>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 293 vedrører t.dkk 233 raten pr. 31. december 2023 som først forfaldt primo 2024 og t.dkk 59 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 35 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 118 (2022 t.dkk 88). Der er i året indbetalt t.dkk 1.021 og opkrævet t.dkk 1.051.

9 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.429.690	1.429.690
Indbetalt, ultimo	-8.540.214	-8.540.214
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.129.476	-1.129.476
	<u> </u>	<u> </u>
Udlån, kommanditister, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.772	17.672
Andre tilgodehavender	0	21.379
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	17.772	39.051
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	87.298.715	88.389.094
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.599.261	6.718.982
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	27.195.120	27.195.120
Værdiregulering, primo	-37.495.180	-34.522.607
Årets værdiregulering, renterelateret	0	-83.860
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.225.457	-2.888.713
Værdiregulering, ultimo	-36.269.723	-37.495.180
Dagsværdi, ultimo	51.028.992	50.893.914
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	1.225.457	-2.972.573
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	42.910.386	43.735.933
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.692.571	6.154.180
Langfristet del i alt	49.602.957	49.890.113
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.426.035	1.003.801

Lånets løbetid er til 1. februar 2031 og renten er fast 6.16% p.a.

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 statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til prioritetslångiver 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.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	275.951	262.783
Skyldige renter	528.204	526.805
Skyldig moms, UK	56.930	91.611
Skyldige omkostninger	90.929	144.614
Skyldig service charge	72.709	78.577
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.024.723	1.104.390
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.











14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.688.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.122.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig indskudskapital overfor kommanditselskabet.

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

  Lars Peter Breusch Bestyrelsesmedlem 21415fc1-6952-4dec-855d-82598a845783 2024-05-29 13:18:19Z	  Lars Bo Koch Bestyrelsesformand ebe25549-db86-43ab-bbdf-665090ac7fca 2024-06-01 12:40:08Z
  Ebbe Høj Bestyrelsesmedlem 6cbec044-4591-45c2-9f43-63b7e5aa4f93 2024-06-04 10:40:02Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-06-05 11:55:19Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-06-06 06:11:18Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (60) KS Habro-Lancaster.pdf

SHA256: f66f5b792b16e215968ce083e771e9a73ee36c34cbe8ee38ffab721bf6737673



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.