

K/S Habro-Edinburgh, International

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

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. marts 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
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Edinburgh, International.

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 og koncernens 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 7. marts 2024

I bestyrelsen:

Ove Valentin Christensen (formand)

Arne Gillin

Ole Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernen og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til modervirksomheder

Som følge af løbende likviditetsbevægelser på mellemregningen mellem selskabet og modervirksomheden, K/S Habro-Edinburgh International, har mellemregningen været i favør af selskabet, hvilket kan være i strid med selskabsloven og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Forholdet er berigtiget i februar 2023.

Søborg, den 7. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Edinburgh, International c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30716108 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	ApS Habro Komplementar-50 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Ove Valentin Christensen (formand) Arne Gillin Ole Nielsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-50 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
Tilknyt. selskaber	Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-54 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2023

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 12.338.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.076.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 16.411.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 268.910. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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-Edinburgh, International for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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:

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Edinburgh, International og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller ny erhvervede virksomheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Idet K/S Habro-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overdragelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtigelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtigelse til at dække virksomhedens underbalance.

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

	Note	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Lejeindtægter	1	24.265.233	25.162.691	0	0
Lejeindtægter i alt		24.265.233	25.162.691	0	0
Administrationsomkostninger	2	-675.496	-671.383	-47.963	-45.705
Resultat før finansielle poster m.v.		23.589.737	24.491.308	-47.963	-45.705
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	15.136.992	-30.707.252
Resultat før finansiering m.v.		23.589.737	24.491.308	15.089.029	-30.752.957
Finansielle indtægter	4	6.448.527	3.264.394	5.671.135	2.781.056
Finansielle omkostninger	5	-17.700.116	-16.971.030	-4.349.443	-1.889.965
Resultat før værdiregulering		12.338.148	10.784.672	16.410.721	-29.861.866
Værdireguleringer	6	4.076.379	-40.642.908	0	0
Årets resultat før skat		16.414.527	-29.858.236	16.410.721	-29.861.866
Skat af årets resultat		-3.806	-3.630	0	0
ÅRETS RESULTAT		16.410.721	-29.861.866	16.410.721	-29.861.866
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Opskrivningsreserve efter equity metoden		0	0	-4.863.008	-30.707.252
Overført resultat		16.410.721	-29.861.866	21.273.729	845.386
		16.410.721	-29.861.866	16.410.721	-29.861.866

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

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	482.429.612	471.662.576	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		482.429.612	471.662.576	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	220.854.985	225.717.993
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	220.854.985	225.717.993
ANLÆGSAKTIVER I ALT		482.429.612	471.662.576	220.854.985	225.717.993
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	85.410.981	82.285.896	85.410.981	82.285.896
Andre tilgodehavender	10	56.445	24.858	0	0
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	2.953.256	0
Tilgodehavender i alt		85.467.426	82.310.754	88.364.237	82.285.896
Likvide beholdninger		10.225.492	9.087.332	2.256.648	1.093.506
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		95.692.918	91.398.086	90.620.885	83.379.402
AKTIVER I ALT		578.122.530	563.060.662	311.475.870	309.097.395

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

		Koncern 31.12.2023	Koncern 31.12.2022	Moder 31.12.2023	Moder 31.12.2022
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 296.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat		103.909.969	87.499.248	-4.820.016	-26.093.745
Reserve for nettoopskr. efter equity metoden		0	0	108.729.985	113.592.993
EGENKAPITAL I ALT		268.909.969	252.499.248	268.909.969	252.499.248
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	254.766.889	252.533.851	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	36.535.000	41.035.000	36.535.000	41.035.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		291.301.889	293.568.851	36.535.000	41.035.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	3.531.764	3.261.011	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	0	10.001.500
Anden gæld	13	5.935.930	5.376.575	1.530.901	1.061.647
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.942.978	3.854.977	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.910.672	16.992.563	6.030.901	15.563.147
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		309.212.561	310.561.414	42.565.901	56.598.147
PASSIVER I ALT		578.122.530	563.060.662	311.475.870	309.097.395
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, primo	282.000.000	282.000.000	282.000.000	282.000.000
Ændring i året	14.000.000	0	14.000.000	0
200 kommanditanparter á kr. 1.480.000, ultimo	296.000.000	282.000.000	296.000.000	282.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	131.000.000	117.000.000	131.000.000	117.000.000
Pr. anpart	655.000	585.000	655.000	585.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	87.499.248	117.361.114	-26.093.745	-26.939.131
Overført af årets resultat	16.410.721	-29.861.866	21.273.729	845.386
Overført resultat, ultimo	103.909.969	87.499.248	-4.820.016	-26.093.745
Reserve for nettoopskrivning efter equity metoden				
Opskrivning, primo	0	0	113.592.993	144.300.245
Opskrivning resultatdisponeringen	0	0	-4.863.008	-30.707.252
Opskrivning, ultimo	0	0	108.729.985	113.592.993
Egenkapital i alt	268.909.969	252.499.248	268.909.969	252.499.248

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	24.265.233	25.162.691

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.853.771 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	222.872	212.259	18.268	17.398
Ejendomsadministrationshonorar	243.861	251.265	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	98.273	98.165	0	0
Revision, DK	35.750	33.500	13.750	12.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	15.910	16.265	0	0
Honorar, Habro UK	30.016	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	0	21.711	0	0
Engelsk ejerregister	0	10.931	0	0
Diverse omkostninger	17.652	16.125	7.283	7.145
Administrationsomkostninger i alt	675.496	671.383	47.963	45.705

NOTER

			Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			112.125.000	112.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			112.125.000	112.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			113.592.993	144.300.245
Årets resultat			15.140.798	-30.703.622
Skat af årets resultat			-3.806	-3.630
Udbetalt ekstraordinært udbytte			-20.000.000	0
Op-/nedskrivninger, ultimo			108.729.985	113.592.993
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			220.854.985	225.717.993
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			186.000.000	220.574.605
ApS Habro Komplementar-54			125.000	280.380
I alt			186.125.000	220.854.985
	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	52.861	11.836	6	0
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	296.030	0
Renter, investorer	5.375.085	2.781.056	5.375.085	2.781.056
Kursgevinst, valuta	1.020.581	471.502	14	0
Finansielle indtægter i alt	6.448.527	3.264.394	5.671.135	2.781.056
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	14.954.900	15.340.675	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.727.323	1.602.817	2.727.323	1.602.817
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	1.604.386	253.922
Renter, komplementarselskab	17.734	16.887	17.734	16.887
Renter, kreditinstitutter	0	10.503	0	10.146
Restskattetillæg, komplementarselskab	159	148	0	0
Kurstab, valuta	0	0	0	6.193
Finansielle omkostninger i alt	17.700.116	16.971.030	4.349.443	1.889.965

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-27.690.779		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	10.767.036	-26.771.330		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-6.690.657	13.819.201		
Værdireguleringer i alt	4.076.379	-40.642.908		
7 Investeringsejendom				
Anskaffessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
Anskaffessum i alt	452.021.323	452.021.323		
Anskaffessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	19.641.253	74.103.362		
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-27.690.779		
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	10.767.036	-26.771.330		
Regulering til dagsværdi, ultimo	30.408.289	19.641.253		
Dagsværdi, ultimo	482.429.612	471.662.576		
Dagsværdi, ultimo, GBP	56.254.109	56.254.109		
Årets urealiserede dagsv.reg. Indr. i resultatopg.	10.767.036	-54.462.109		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:				
Nettolejeindtægt, GBP	2.853.771	2.853.771		
Afkastkrav	4,75%	4,75%		
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%	458.308.131	448.079.447		
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	509.231.257	497.866.052		

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

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	29.411.397	24.036.312	29.411.397	24.036.312
Indbetalt, ultimo	-40.043.123	-37.793.123	-40.043.123	-37.793.123
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Tilgodehavender, ultimo	85.410.981	82.285.896	85.410.981	82.285.896

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 84.661 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 35.397 (2023 t.dkk 34.103). Der er i året tilskrevet t.dkk 2.228 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 934.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	25.580	24.858	0	0
Andre tilgodehavender	30.865	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	56.445	24.858	0	0

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	324.232.444	328.419.310		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	30.119.131	30.508.064		
Kursregulering, primo	-72.624.448	-58.805.247		
Årets kursregulering	6.690.657	-13.819.201		
Kursregulering, ultimo	-65.933.791	-72.624.448		
Kursværdi, ultimo	258.298.653	255.794.862		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	241.754.858	239.030.579		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.012.031	13.503.272		
Langfristet del i alt	254.766.889	252.533.851		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.531.764	3.261.011		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% 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.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
12 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.535.000	23.035.000	18.535.000	23.035.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	18.000.000	18.000.000	18.000.000	18.000.000
Langfristet del i alt	36.535.000	41.035.000	36.535.000	41.035.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	290.575	276.699	290.575	276.699
Skyldige renter	4.364.363	3.879.789	1.223.451	769.323
Skyldig moms, UK	1.205.795	1.177.332	0	0
Skyldig selskabsskat	3.806	3.630	0	0
Skyldige omkostninger	71.391	39.125	16.875	15.625
Anden gæld i alt	5.935.930	5.376.575	1.530.901	1.061.647

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 482.430.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.235.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.



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



MitID  

 The signatory has name and address protection with MitID. The signatory has identified him/herself with MitID and the name below is applied by the sender.



Ove Valentin Christensen
Bestyrelsesformand
9aa2e958-6a1f-4cfc-8ee1-2b42ae207d54 2024-03-14 12:22:59Z

MitID  


Ole Nielsen
Bestyrelsesmedlem
804fa1e9-e63c-410e-8791-90d780efa1f7 2024-03-15 07:49:36Z

MitID  

Arne Gillin
Bestyrelsesmedlem
5fd4dbdd-1267-44ea-a002-4dc6fa256343 2024-03-15 10:50:29Z

MitID  

Frederik Sandvad Myralf
Revisor
30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-03-18 16:03:36Z

MitID  

Kaare Gamborg
Dirigent
2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-03-19 06:59:15Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (50) KS Hæbro-Edinburgh International.pdf SHA256:
5daab009b8c79b0cad4f988ebbu9124b0030c0b3691604a8523afd9f1bca5



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 tidsstempet 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.

Addo Sign identifikationsnummer: f4fe43e3-b42f-4095-87d2-29e9eeeb7a737