

K/S Habro-Southampton

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

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. februar 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 2023 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 8. februar 2024

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens 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 et 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernens 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 koncernens 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.

Søborg, den 8. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Southampton c/o Habro FM A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30809866 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	ApS Habro Komplementar-53 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Peter Johansen (formand) Sten Hatting Søgaard Lars Svenning Andersen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-53 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-56, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-56 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 706.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 644.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 58.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 7.552.

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter á kr. 427.981 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-Southampton 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-Southampton 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 udignes 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.

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.

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-Southampton og Habro-56, Kommanditaktieselskab (datter-kommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

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	2.637.797	2.711.150	0	0
Driftsomkostninger	2	-358.143	-369.145	0	0
Lejeindtægter i alt		2.279.654	2.342.005	0	0
Administrationsomkostninger	3	-172.484	-192.974	-42.480	-42.513
Resultat før finansielle poster m.v.		2.107.170	2.149.031	-42.480	-42.513
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-197.417	-2.170.750
Resultat før finansiering m.v.		2.107.170	2.149.031	-239.897	-2.213.263
Finansielle indtægter	5	151.174	130.110	485.795	503.821
Finansielle omkostninger	6	-1.552.386	-3.011.668	-187.767	-161.816
Resultat før værdiregulering		705.958	-732.527	58.131	-1.871.258
Værdireguleringer	7	-644.043	-1.135.123	0	0
Årets resultat før skat		61.915	-1.867.650	58.131	-1.871.258
Skat af årets resultat		-3.784	-3.608	0	0
ÅRETS RESULTAT		58.131	-1.871.258	58.131	-1.871.258
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		58.131	-1.871.258	58.131	-1.871.258
		58.131	-1.871.258	58.131	-1.871.258

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

	Note	Koncern 31.12.2023 dkk	Koncern 31.12.2022 dkk	Moder 31.12.2023 dkk	Moder 31.12.2022 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	26.552.101	26.770.736	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		26.552.101	26.770.736	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	462.259	659.676
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	462.259	659.676
ANLÆGSAKTIVER I ALT		26.552.101	26.770.736	462.259	659.676
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	34.650	0	34.650	0
Udlån, kommanditister	10	1.124.740	1.343.565	1.124.740	1.343.565
Mellemregning, Habro-56, KAS	11	0	0	8.585.714	8.331.622
Andre tilgodehavender	12	14.561	114.367	0	0
Tilgodehavender i alt		1.173.951	1.457.932	9.745.104	9.675.187
Likvide beholdninger	17	842.280	801.235	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.016.231	2.259.167	9.745.104	9.675.187
AKTIVER I ALT		28.568.332	29.029.903	10.207.363	10.334.863

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

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Note		dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital		40.538.058	40.398.058	40.538.058	40.398.058
Overført resultat		-32.986.450	-33.212.918	-32.986.450	-33.212.918
EGENKAPITAL I ALT		7.551.608	7.185.140	7.551.608	7.185.140
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP	13	16.808.764	17.104.380	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK	14	1.261.212	2.018.809	1.261.212	2.018.809
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank, DKK		415.398	166.739	415.398	166.739
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.485.374	19.289.928	1.676.610	2.185.548
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP	13	686.072	670.760	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK	14	675.000	675.000	675.000	675.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.131	117.101	16.875	15.625
Anden gæld	15	429.825	492.715	287.270	273.550
Forudbetalt leje		619.322	599.259	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.531.350	2.554.835	979.145	964.175
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.016.724	21.844.763	2.655.755	3.149.723
PASSIVER I ALT		28.568.332	29.029.903	10.207.363	10.334.863
Personaleforhold	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	42.798.058	42.798.058	42.798.058
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 403.981, primo	40.398.058	40.398.058	40.398.058	40.398.058
Ændring i året	140.000	0	140.000	0
100 kommanditanparter á kr. 405.381, ultimo	40.538.058	40.398.058	40.538.058	40.398.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. før egne anparter	2.260.000	2.400.000	2.260.000	2.400.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	203.400	216.000	203.400	216.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. efter egne anparter	2.056.600	2.184.000	2.056.600	2.184.000
Pr. anpart	22.600	24.000	22.600	24.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-33.212.918	-31.368.914	-33.212.918	-31.368.914
Overført af årets resultat	58.131	-1.871.258	58.131	-1.871.258
Hensat til tab	168.337	27.254	168.337	27.254
Overført resultat, ultimo	-32.986.450	-33.212.918	-32.986.450	-33.212.918
Egenkapital i alt	7.551.608	7.185.140	7.551.608	7.185.140

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter á kr. 427.981 i selskabet.

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.637.797	2.711.150
Lejeindtægter i alt	2.637.797	2.711.150

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Holland & Barrett Retail Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	26.445	26.899	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	10.675	10.664	0	0
Grundleje	321.023	320.627	0	0
Engelsk ejerregister	0	10.955	0	0
Driftsomkostninger i alt	358.143	369.145	0	0

Grundlejen udgør p.t. GBP 37.200 p.a. Grundlejen kontakter løber indtil 2117.

3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	99.450	94.715	17.265	16.443
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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Honorar, Habro Property Management	0	26.083	0	0
Diverse omkostninger	10.212	11.249	2.803	4.908
Administrationsomkostninger i alt	172.484	192.974	42.480	42.513

NOTER

			Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			35.125.000	35.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			35.125.000	35.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			-34.465.324	-32.294.574
Årets resultat			-193.633	-2.167.142
Skat af årets resultat			-3.784	-3.608
Op-/nedskrivninger, ultimo			-34.662.741	-34.465.324
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			462.259	659.676
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-56, Kommanditaktieselskab, København			35.000.000	183.757
ApS Habro Komplementar-56, København			125.000	278.502
I alt			35.125.000	462.259
	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	6.111	853	0	0
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	391.096	374.564
Renter, udlån, kommanditister	94.699	129.257	94.699	129.257
Kursgevinst, valuta	50.364	0	0	0
Finansielle indtægter i alt	151.174	130.110	485.795	503.821
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	0	602.630	0	0
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., GBP	1.364.279	585.457	0	0
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., DKK	154.322	131.277	154.322	131.277
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbob., DKK	15.913	4.250	15.913	4.250
Renter, komplementarselskab	17.532	16.695	17.532	16.695
Renter, kreditinstitutter	182	8.136	0	0
Restskattetillæg, komplementarselskab	158	147	0	0
Indfrielsesomkostninger	0	83.574	0	0
Låneomkostninger	0	298.054	0	9.594
Kurstab, valuta	0	1.281.448	0	0
Finansielle omkostninger i alt	1.552.386	3.011.668	187.767	161.816

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
7 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-811.234	-1.886.016
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	592.599	-1.519.494
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret	0	1.344.159
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	-425.408	926.228
	-644.043	-1.135.123
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
	56.642.632	56.642.632
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
Regulering til dagsværdi, primo	-29.871.896	-26.466.386
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	-811.234	-1.886.016
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	592.599	-1.519.494
	-30.090.531	-29.871.896
Dagsværdi, ultimo	26.552.101	26.770.736
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.096.130	3.192.884
Årets urealiserede dagsv.reg. Indr. i resultatopg.	-218.635	-3.405.510
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	8,25%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	25.771.157	25.959.502
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	27.381.854	27.634.308

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
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	40.398.058	40.398.058	40.398.058	40.398.058
Ændring i året	140.000	0	140.000	0
Hensat til tab	-162.327	-149.727	-162.327	-149.727
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-25.626.116	-25.533.366	-25.626.116	-25.533.366
Tilgodehavender, investorindskud i alt	34.650	0	34.650	0

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 35 vedrører ydelsen pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommanditister	3.094.954	3.000.255	3.094.954	3.000.255
Hensat til tab	-1.213.303	-1.394.241	-1.213.303	-1.394.241
Indbetalt, ultimo	-15.471.876	-14.977.414	-15.471.876	-14.977.414
Udlån, kommanditister, ultimo	1.124.740	1.343.565	1.124.740	1.343.565
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	0	0	0
2010 tegning	0	0	0	0
2011 tegning	0	0	0	0
2012 tegning	0	0	0	0
2017, nye udlån	1.048.008	1.266.008	1.048.008	1.266.008
Raten pr. 31/12	76.732	77.557	76.732	77.557
Forfaldne rater	0	0	0	0
Udlån, kommanditister, ultimo	1.124.740	1.343.565	1.124.740	1.343.565

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.125 vedrører t.dkk 77 ydelsen pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2024-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 234 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 814 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 672 (2022 t.dkk 788). Der er i året opkrævet t.dkk 53 og indbetalt t.dkk 224 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 55 renter.

NOTER

11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 8.586 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	10.273	45.125	0	0
Andre tilgodehavender	4.288	69.242	0	0
Andre tilgodehavender i alt	14.561	114.367	0	0
13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.995.656	18.701.368		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.040.000	2.120.000		
Kursregulering, primo	-926.228	0		
Årets kursregulering	425.408	-926.228		
Kursregulering, ultimo	-500.820	-926.228		
Kursværdi, ultimo	17.494.836	17.775.140		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.808.764	17.104.380		
Langfristet del i alt	16.808.764	17.104.380		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	686.072	670.760		
Lånets løbetid er til 25. april 2027, og renten er variabel i hele perioden.				
14 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.261.212	2.018.809	1.261.212	2.018.809
Langfristet del i alt	1.261.212	2.018.809	1.261.212	2.018.809
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	675.000	675.000	675.000

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
15 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	287.270	273.550	287.270	273.550
Skyldige renter	48.087	29.640	0	0
Skyldig moms, UK	90.684	185.917	0	0
Skyldig selskabsskat	3.784	3.608	0	0
Anden gæld i alt	429.825	492.715	287.270	273.550

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 26.552.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i lejekonto og kommanditaktier.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i udlån til kommanditister.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på i alt t.dkk 14.560 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 1. og 2. prioritetsgæld.

Moderselskab:

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:











- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i udlån til kommanditister.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på i alt t.dkk 14.560 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 1. og 2. prioritetsgæld.

Der er primær pant i moderselskabets aktier i KAS'et med en nominel værdi på 35 mio. for gælden til Ringkjøbing Landbobank

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

  Peter Johansen Bestyrelsesformand 8ef0d94f-3c30-4cdd-8fb6-b4f25153aea4 2024-02-13 09:26:28Z	  Lars Svenning Andersen Bestyrelsesmedlem a227ecae-31aa-41fa-beb5-5c05a89af1f6 2024-02-13 09:44:42Z
  Sten Hatting Søgaard Bestyrelsesmedlem a15e7d91-f14e-423a-af2c-f17281a0af66 2024-02-13 13:27:28Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-02-13 13:30:19Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-02-13 13:31:26Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (53) KS Habro-Southampton.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.