

K/S Habro-Worthing

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

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. 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-Worthing.

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 18. marts 2024

I bestyrelsen:

Christian Kledal (formand)

Eytan Zwi Steinitz

Steen Bøgelund Hagengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Worthing

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Habro-Worthing 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 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 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 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.

Søborg, den 18. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Worthing c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31187443 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	ApS Habro Komplementar-57 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Christian Kledal (formand) Eytan Zwi Steinitz Steen Bøgelund Hagengaard
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-57 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-59, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-59 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Koncernen ejer, via Habro-59, Kommanditaktieselskab, et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

Resultat for regnskabsåret 2023

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.781.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 945.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.722.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 22.878. 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-Worthing 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-Worthing 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.

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-Worthing og Habro-59 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-59, som er 100% ejet af K/S Habro-Worthing.

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	5.126.191	4.014.098	0	0
Lejeindtægter i alt		5.126.191	4.014.098	0	0
Administrationsomkostninger	2	-287.493	-273.237	-44.383	-42.227
Resultat før finansielle poster m.v.		4.838.698	3.740.861	-44.383	-42.227
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	3.501.915	-482.781
Resultat før finansiering m.v.		4.838.698	3.740.861	3.457.532	-525.008
Finansielle indtægter	4	100.832	51.855	58.760	56.129
Finansielle omkostninger	5	-3.158.532	-2.969.760	-794.013	-534.406
Resultat før værdiregulering		1.780.998	822.956	2.722.279	-1.003.285
Værdireguleringer	6	945.021	-1.822.677	0	0
Årets resultat før skat		2.726.019	-999.721	2.722.279	-1.003.285
Skat af årets resultat		-3.740	-3.564	0	0
ÅRETS RESULTAT		2.722.279	-1.003.285	2.722.279	-1.003.285
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		2.722.279	-1.003.285	220.364	-520.504
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	2.501.915	-482.781
		2.722.279	-1.003.285	2.722.279	-1.003.285

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	7	73.356.681	71.420.866	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		73.356.681	71.420.866	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	32.557.912	30.055.997
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	32.557.912	30.055.997
ANLÆGSAKTIVER I ALT		73.356.681	71.420.866	32.557.912	30.055.997
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	150.000	0	150.000
Udlån, kommanditister	9	16.159	26.796	16.159	26.796
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	661.242	1.036.531
Andre tilgodehavender	10	41.383	57.221	113	0
Tilgodehavender i alt		57.542	234.017	677.514	1.213.327
Likvide beholdninger		3.068.392	2.119.259	435.091	554.313
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.125.934	2.353.276	1.112.605	1.767.640
AKTIVER I ALT		76.482.615	73.774.142	33.670.517	31.823.637

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

	Note	Koncern 31.12.2023 dkk	Koncern 31.12.2022 dkk	Moder 31.12.2023 dkk	Moder 31.12.2022 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		14.274.999	14.274.999	14.274.999	14.274.999
Overført resultat		8.602.760	5.880.481	-1.830.152	-2.050.516
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	10.432.912	7.930.997
EGENKAPITAL I ALT		22.877.759	20.155.480	22.877.759	20.155.480
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	39.991.584	39.663.926	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	9.250.000	10.150.000	9.250.000	10.150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		49.241.584	49.813.926	9.250.000	10.150.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	577.783	525.317	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	900.000	1.000.000	900.000	1.000.000
Anden gæld	13	1.740.846	1.425.027	642.758	518.157
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.144.643	854.392	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.363.272	3.804.736	1.542.758	1.518.157
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		53.604.856	53.618.662	10.792.758	11.668.157
PASSIVER I ALT		76.482.615	73.774.142	33.670.517	31.823.637
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 360.000, ultimo	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 142.750, primo	14.274.999	13.674.999	14.274.999	13.674.999
Ændring i året	0	600.000	0	600.000
100 kommanditanparter á kr. 142.750, ultimo	14.274.999	14.274.999	14.274.999	14.274.999
Resthæftelse i alt	21.725.001	21.725.001	21.725.001	21.725.001
Pr. anpart	217.250	217.250	217.250	217.250
Specifikation af egenkapital				
Kontant andel af indskudskapital	14.274.999	14.274.999	14.274.999	14.274.999
Overført resultat				
Overført resultat, primo	5.880.481	6.883.766	-2.050.516	-1.530.012
Overført af årets resultat	2.722.279	-1.003.285	220.364	-520.504
Overført resultat, ultimo	8.602.760	5.880.481	-1.830.152	-2.050.516
Nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Primo	0	0	7.930.997	8.413.778
Overført af årets resultat	0	0	2.501.915	-482.781
Ultimo	0	0	10.432.912	7.930.997
Egenkapital i alt	22.877.759	20.155.480	22.877.759	20.155.480

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	5.126.191	4.014.098

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 593.806 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043. Udlejer har option på forlængelse af lejekontrakten til juni 2048.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	141.574	134.832	17.265	16.443
Ejendomsadministrationshonorar	48.531	39.469	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	19.531	15.647	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
Engelsk ejerregister	0	10.955	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	17.353	13.725	7.024	6.940
Administrationsomkostninger i alt	287.493	273.237	44.383	42.227

NOTER

			Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			22.125.000	22.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			22.125.000	22.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			7.930.997	8.413.778
Årets resultat			3.505.655	-479.217
Skat af årets resultat			-3.740	-3.564
Udbetalt ekstraordinært udbytte			-1.000.000	0
Op-/nedskrivninger, ultimo			10.432.912	7.930.997
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			32.557.912	30.055.997
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-59, Kommanditaktieselskab			27.000.000	32.282.356
ApS Habro Komplementar-59			125.000	275.556
I alt			27.125.000	32.557.912
	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	9.011	1.205	5	0
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	57.066	54.893
Renter, investorer	1.678	1.236	1.678	1.236
Kursgevinst, valuta	90.143	49.414	11	0
Finansielle indtægter i alt	100.832	51.855	58.760	56.129
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.364.363	2.436.431	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	776.922	512.237	776.922	512.237
Renter, komplementarselskab	17.091	16.275	17.091	16.275
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	0	0
Renter, kreditinstitutter	0	4.672	0	4.183
Restskattetillæg, komplementarselskab	156	145	0	0
Kurstab, valuta	0	0	0	1.711
Finansielle omkostninger i alt	3.158.532	2.969.760	794.013	534.406

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	298.614	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.637.201	-4.053.812
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-990.794	2.231.135
Værdireguleringer i alt	945.021	-1.822.677
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
Anskaffelsessum i alt	65.811.504	65.811.504
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
Regulering til dagsværdi, primo	5.609.362	9.663.174
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	298.614	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	1.637.201	-4.053.812
Regulering til dagsværdi, ultimo	7.545.177	5.609.362
Dagsværdi, ultimo	73.356.681	71.420.866
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.553.817	8.518.202
Årets urealiserede dags.reg. Indr. i resultatopg.	1.935.815	-4.053.812

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	593.806	454.872
Afkastkrav	6,50%	5,00%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	70.639.767	68.019.872
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	76.290.948	75.179.859

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	14.274.999	13.674.999	14.274.999	13.674.999
Ændring i året	0	600.000	0	600.000
Renter låneaftaler	261.200	261.200	261.200	261.200
Overført til udlån, kommanditister	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200
Indbetalt, ultimo	-6.074.999	-5.924.999	-6.074.999	-5.924.999
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	150.000	0	150.000

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 60 (2021 t.dkk 120). Der er i året opkrævet t.dkk 240 og indbetalt t.dkk 300.

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.334.517	1.332.839	1.334.517	1.332.839
Indbetalt, ultimo	-9.690.513	-9.678.198	-9.690.513	-9.678.198
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
Udlån, kommanditister, ultimo	16.159	26.796	16.159	26.796

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 16 vedrører t.dkk 4 ydelsen pr. 31. december 2023, som først forfaldt primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	Købt 2013	
	I alt 5 anparter ekskl. rente	Pr. anpart (1/5) ekskl. rente
år 2024	12.585	2.517
i alt	12.585	2.517

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	15.542	15.298	0	0
Andre tilgodehavender	25.841	41.923	113	0
Andre tilgodehavender i alt	41.383	57.221	113	0
11 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	46.108.456	46.719.126		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.730.625	4.793.278		
Kursregulering, primo	-6.529.883	-4.298.748		
Årets kursregulering	990.794	-2.231.135		
Kursregulering, ultimo	-5.539.089	-6.529.883		
Kursværdi, ultimo	40.569.367	40.189.243		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.309.315	37.195.035		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.682.269	2.468.891		
Langfristet del i alt	39.991.584	39.663.926		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	577.783	525.317		

Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% 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	5.050.000	6.300.000	5.050.000	6.300.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.200.000	3.850.000	4.200.000	3.850.000
Langfristet del i alt	9.250.000	10.150.000	9.250.000	10.150.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	900.000	1.000.000	900.000	1.000.000

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	280.031	266.660	280.031	266.660
Skyldige renter	843.458	734.354	345.852	235.872
Skyldig moms, UK	572.242	381.324	0	0
Skyldig selskabsskat	3.740	3.564	0	0
Skyldige omkostninger	41.375	39.125	16.875	15.625
Anden gæld i alt	1.740.846	1.425.027	642.758	518.157

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 73.357.
- 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-59, Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 430.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.











Moderselskab:

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-59, Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 430.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59, 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

  Steen Bøgelund Hagengaard Bestyrelsesmedlem a6cccd02-ad43-4768-b6f9-8c6cfba056ca 2024-04-02 07:45:18Z	  Eytan Zwi Steinitz Bestyrelsesmedlem 29da6625-5b47-41c1-bf3b-167cc3472cfb 2024-04-04 18:07:48Z
  Christian Kledal Bestyrelsesformand c496b92e-7f6c-491c-8ea3-1f6d7a20d7c8 2024-04-04 18:44:13Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-08 08:46:09Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-08 08:49:19Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (57) KS Habro-Worthing.pdf

SHA256: 62dc1361fbcaf93f0ebc5352f0cecdb17af03d412bcb082327e0b25ee3374d29



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