

K/S Habro-Harrogate

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

Årsrapport for 2023

(16. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. 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 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 23

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 29. februar 2024

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Jimmi Madsen

Hans-Henrik Hechmann Wittrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Harrogate

Konklusion

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

Søborg, den 29. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Harrogate c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31189292 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	ApS Habro Komplementar-58 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jens Christian Lolk (formand) Jimmi Madsen Hans-Henrik Hechmann Wittrup
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-58 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-62, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-62 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning, via Habro-62, Kommanditaktieselskab, af ejendommen beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -464.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.235.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.703.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -29.138. 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-Harrogate 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-Harrogate 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-Harrogate og Habro-62, 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-62, som er 100% ejet af K/S Habro-Harrogate.

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	8.577.094	8.820.601	0	0
Lejeindtægter i alt		8.577.094	8.820.601	0	0
Administrationsomkostninger	2	-450.320	-429.172	-69.966	-65.301
Resultat før finansielle poster m.v.		8.126.774	8.391.429	-69.966	-65.301
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-2.592.623	-8.811.364
Resultat før finansiering m.v.		8.126.774	8.391.429	-2.662.589	-8.876.665
Finansielle indtægter	4	277.691	205.100	643.520	344.988
Finansielle omkostninger	5	-8.868.844	-7.889.504	-2.683.969	-1.508.853
Resultat før værdiregulering		-464.379	707.025	-4.703.038	-10.040.530
Værdireguleringer	6	-4.234.919	-10.743.991	0	0
Årets resultat før skat		-4.699.298	-10.036.966	-4.703.038	-10.040.530
Skat af årets resultat		-3.740	-3.564	0	0
ÅRETS RESULTAT		-4.703.038	-10.040.530	-4.703.038	-10.040.530
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-4.703.038	-10.040.530	-4.703.038	-10.040.530
		-4.703.038	-10.040.530	-4.703.038	-10.040.530

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	115.630.114	117.236.458	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		115.630.114	117.236.458	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	275.378	845.834
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	275.378	845.834
ANLÆGSAKTIVER I ALT		115.630.114	117.236.458	275.378	845.834
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	1.230.559	900.000	1.230.559	900.000
Udlån, kommanditister	9	0	86.137	0	86.137
Mellemregning med Habro-62, KAS	10	0	0	8.770.669	10.103.901
Andre tilgodehavender	11	27.470	26.740	0	0
Tilgodehavender i alt		1.258.029	1.012.877	10.001.228	11.090.038
Likvide beholdninger		5.471.567	4.171.567	2.692.914	1.547.986
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.729.596	5.184.444	12.694.142	12.638.024
AKTIVER I ALT		122.359.710	122.420.902	12.969.520	13.483.858

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. 81.600.000.					
Kontant andel af indskudskapital		43.998.975	38.498.975	43.998.975	38.498.975
Overført resultat		-73.137.035	-68.433.997	-73.137.035	-68.433.997
EGENKAPITAL I ALT		-29.138.060	-29.935.022	-29.138.060	-29.935.022
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	103.533.189	103.284.747	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	38.800.000	40.599.000	38.800.000	40.599.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		142.333.189	143.883.747	38.800.000	40.599.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	2.109.325	1.946.659	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	1.800.000	1.821.000	1.800.000	1.821.000
Anden gæld	14	3.262.217	2.755.960	1.507.580	998.880
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.993.039	1.948.558	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.164.581	8.472.177	3.307.580	2.819.880
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		151.497.770	152.355.924	42.107.580	43.418.880
PASSIVER I ALT		122.359.710	122.420.902	12.969.520	13.483.858
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 384.990, primo	38.498.975	35.198.975	38.498.975	35.198.975
Ændring i året	5.500.000	3.300.000	5.500.000	3.300.000
100 kommanditanparter á kr. 439.990, ultimo	43.998.975	38.498.975	43.998.975	38.498.975
Resthæftelse i alt	31.001.025	36.501.025	31.001.025	36.501.025
Pr. anpart	310.010	365.010	310.010	365.010
Ny Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0	0	0
Ændring i året	6.600.000	0	6.600.000	0
100 kommanditanparter á kr. 66.000, ultimo	6.600.000	0	6.600.000	0
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0	0	0
Resthæftelse i alt	6.600.000	0	6.600.000	0
Pr. anpart	66.000	0	66.000	0

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
Samlet Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, primo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Ændring i året	6.600.000	0	6.600.000	0
100 kommanditanparter á kr. 816.000, ultimo	81.600.000	75.000.000	81.600.000	75.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 384.990, primo	38.498.975	35.198.975	38.498.975	35.198.975
Ændring i året	5.500.000	3.300.000	5.500.000	3.300.000
100 kommanditanparter á kr. 439.990, ultimo	43.998.975	38.498.975	43.998.975	38.498.975
Resthæftelse i alt	37.601.025	36.501.025	37.601.025	36.501.025
Pr. anpart	376.010	365.010	376.010	365.010
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-68.433.997	-58.393.467	-68.433.997	-58.393.467
Overført af årets resultat	-4.703.038	-10.040.530	-4.703.038	-10.040.530
Overført resultat, ultimo	-73.137.035	-68.433.997	-73.137.035	-68.433.997
Egenkapital i alt	-29.138.060	-29.935.022	-29.138.060	-29.935.022

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.577.094	8.820.601

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Primark Stores Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.008.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2034.

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	210.634	200.604	17.265	16.443
Ejendomsadministrationshonorar	85.990	87.465	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	34.712	34.674	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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	22.865	20.179	22.865	20.179
Engelsk ejerregister	0	10.955	0	0
Energy performance certificate	18.183	0	0	0
Diverse omkostninger	15.114	14.368	7.424	7.517
Administrationsomkostninger i alt	450.320	429.172	69.966	65.301

NOTER

			Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			65.125.000	65.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			<u>65.125.000</u>	<u>65.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo			-64.279.166	-55.467.802
Årets resultat			-2.588.883	-8.807.800
Skat af årets resultat			-3.740	-3.564
Modregnet i tilgodehavender			2.022.167	0
Op-/nedskrivninger, ultimo			<u>-64.849.622</u>	<u>-64.279.166</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			<u>275.378</u>	<u>845.834</u>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab, København			65.000.000	-2.022.167
ApS Habro Komplementar-62, København			125.000	275.378
Modregnet i tilgodehavender				2.022.167
I alt			<u>65.125.000</u>	<u>275.378</u>
	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	641.257	331.125
Renter, kreditinstitutter	10.993	1.830	4	0
Renter, investorer	2.250	13.631	2.250	13.631
Kursgevinst, valuta	264.448	189.639	9	232
Finansielle indtægter i alt	<u>277.691</u>	<u>205.100</u>	<u>643.520</u>	<u>344.988</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.184.718	6.380.400	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.648.125	1.483.823	2.648.125	1.483.823
Renter, komplementarselskab	17.084	16.268	17.084	16.268
Renter, kreditinstitutter	11	8.868	10	8.762
Restskattetillæg, komplementarselskab	156	145	0	0
Waiver fee, Heimdal	18.750	0	18.750	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>8.868.844</u>	<u>7.889.504</u>	<u>2.683.969</u>	<u>1.508.853</u>

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-4.187.018	-9.911.261
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	2.580.674	-6.654.282
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-2.628.575	5.821.552
Værdireguleringer i alt	-4.234.919	-10.743.991
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	19.663.439	19.663.439
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
Regulering til dagsværdi, primo	-75.664.114	-59.098.571
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	-4.187.018	-9.911.261
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	2.580.674	-6.654.282
Regulering til dagsværdi, ultimo	-77.270.458	-75.664.114
Dagsværdi, ultimo	115.630.114	117.236.458
Dagsværdi, ultimo, GBP	13.483.146	13.982.522
Årets urealiserede dagsv.reg. Indr. i resultatopg.	-1.606.344	-16.565.543

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	7,00%	6,75%
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%	111.642.869	113.049.442
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	119.912.711	121.745.553

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	38.498.975	35.198.975	38.498.975	35.198.975
Ændring i året	5.500.000	3.300.000	5.500.000	3.300.000
Heraf overført til udlån, kommanditister	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980
Renter investorindbetalinger	177.480	177.480	177.480	177.480
Indbetalt, ultimo	-19.890.916	-14.721.475	-19.890.916	-14.721.475
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	1.230.559	900.000	1.230.559	900.000
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.231 vedrører ydelsen pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Der udestår heraf et tilgodehavende beløb på t.dkk 5 fra to kommanditister.				
Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 300 (2022 t.dkk 363). Der er i året opkrævet t.dkk 2.090 og indbetalt t.dkk 2.156 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 3 renter.				
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	23.054.980	23.054.980	23.054.980	23.054.980
Renter låneaftaler	2.936.392	2.936.392	2.936.392	2.936.392
Indbetalt, ultimo	-25.991.372	-25.905.235	-25.991.372	-25.905.235
Udlån, kommanditister, ultimo	0	86.137	0	86.137

NOTER

10 Mellemregning, Habro-62, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-62, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 10.793 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
11 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	24.177	23.520	0	0
Andre tilgodehavender	3.293	3.220	0	0
Andre tilgodehavender i alt	27.470	26.740	0	0
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	117.653.085	119.870.552		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.318.534	12.550.707		
Kursregulering, primo	-14.639.146	-8.817.594		
Årets kursregulering	2.628.575	-5.821.552		
Kursregulering, ultimo	-12.010.571	-14.639.146		
Kursværdi, ultimo	105.642.514	105.231.406		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	93.766.808	94.271.524		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.766.381	9.013.223		
Langfristet del i alt	103.533.189	103.284.747		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.109.325	1.946.659		

Lånets løbetid er til 15. juli 2034, 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.

NOTER

	Koncern 2023 dkk	Koncern 2022 dkk	Moder 2023 dkk	Moder 2022 dkk
13 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	31.600.000	33.400.000	31.600.000	33.400.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.200.000	7.199.000	7.200.000	7.199.000
Langfristet del i alt	<u>38.800.000</u>	<u>40.599.000</u>	<u>38.800.000</u>	<u>40.599.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.800.000</u>	<u>1.821.000</u>	<u>1.800.000</u>	<u>1.821.000</u>
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	279.924	266.560	279.924	266.560
Skyldige renter	2.506.245	2.007.417	1.210.481	716.695
Skyldig moms, UK	430.633	439.294	0	0
Skyldig selskabsskat	3.740	3.564	0	0
Skyldige omkostninger	41.675	39.125	17.175	15.625
Anden gæld i alt	<u>3.262.217</u>	<u>2.755.960</u>	<u>1.507.580</u>	<u>998.880</u>
15 Personaleforhold				
Der har ikke været ansatte i årets løb.				

NOTER**16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 115.630.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-62, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.637.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-62, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-62, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.











Moderselskab:

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-62, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.637.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-62, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-62, 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

  Jens Christian Lolk Bestyrelsesformand eee0de18-da43-4439-bf76-eac3e8aeac1d 2024-03-05 08:03:34Z	  Jimmi Madsen Bestyrelsesmedlem c2e9c00c-2e19-4758-bb0a-ecdf470584a7 2024-03-05 09:33:56Z
  Hans-Henrik Hechmann Wittrup Bestyrelsesmedlem 022f52b3-c80b-472e-8886-6ecca9f0cb9b 2024-03-05 13:45:10Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-03-08 13:47:39Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-03-08 14:35:14Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (58) KS Habro-Harrogate.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.

Addo Sign identifikationsnummer: b7f50b5e-ba3d-4902-afb4-6a2db1053704