

K/S Habro-Reading

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

Årsrapport for 2024

(19. regnskabsår)

CVR nr. 30074882

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Habro-Reading.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2025

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Peder Tudborg Eriksen

Gregory Martini Stone

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Reading

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 30. januar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Anders Mathias Jessen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne46620

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Reading
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30074882
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-46
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Jens Christian Lolk (formand)
Peder Tudborg Eriksen
Gregory Martini Stone

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-46
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 97/98 Broad Street og 31 Chain Street, Reading, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -807.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.429.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 622.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk -9.826.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anpartar á kr. 675.000 i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Reading for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2024 dkk	2023 dkk
Lejeindtægter	1	1.381.223	1.276.353
Lejeindtægter i alt		1.381.223	1.276.353
Administrationsomkostninger	2	-289.738	-254.266
Resultat før finansielle poster m.v.		1.091.485	1.022.087
Finansielle indtægter	3	92.893	100.800
Finansielle omkostninger	4	-1.991.245	-1.946.716
Resultat før værdiregulering m.v.		-806.867	-823.829
Værdireguleringer	5	1.429.179	-757.412
ÅRETS RESULTAT		622.312	-1.581.241
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		622.312	-1.581.241
		622.312	-1.581.241

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	20.197.244	17.844.151
Materielle anlægsaktiver i alt		20.197.244	17.844.151
ANLÆGSAKTIVER I ALT		20.197.244	17.844.151
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	150.055	170.055
Andre tilgodehavender	8	29.081	19.662
Tilgodehavender i alt		179.136	189.717
Likvide beholdninger		2.019.124	1.317.077
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.198.260	1.506.794
AKTIVER I ALT		22.395.504	19.350.945

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 67.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		34.708.150	32.232.268
Overført resultat		-44.534.403	-45.156.715
EGENKAPITAL I ALT		-9.826.253	-12.924.447
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	28.949.186	29.847.051
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.949.186	29.847.051
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	1.726.258	930.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		266.037	274.777
Anden gæld	10	919.717	926.766
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		360.559	296.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.272.571	2.428.341
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		32.221.757	32.275.392
PASSIVER I ALT		22.395.504	19.350.945
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 490.000, ultimo	49.000.000	49.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter, primo	32.232.268	30.432.268
Ændring i året	2.475.882	1.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter, ultimo	34.708.150	32.232.268
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.291.850	16.767.732
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.836.490	2.512.372
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	12.455.360	14.255.360
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	155.692	178.192
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 110.000, primo	11.000.000	11.000.000
Ændring i året	7.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 185.000, ultimo	18.500.000	11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.500.000	11.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	3.700.000	2.200.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.800.000	8.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	185.000	110.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 600.000, primo	60.000.000	60.000.000
Ændring i året	7.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 675.000, ultimo	67.500.000	60.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter, primo	32.232.268	30.432.268
Ændringer i året	2.475.882	1.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter, ultimo	34.708.150	32.232.268
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	32.791.850	27.767.732
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	5.536.490	4.712.372
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	27.255.360	23.055.360
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	340.692	288.192
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-45.156.715	-43.575.474
Overført af årets resultat	622.312	-1.581.241
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-44.534.403	-45.156.715
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-9.826.253	-12.924.447
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 675.000 i selskabet.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	1.381.223	1.276.353
Lejeindtægter i alt	1.381.223	1.276.353

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

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 173.891 p.a. Lejekontrakten løber som udgangspunkt indtil september 2029. Lejer har dog en ekstraordinær ret til at opsiges lejemålet til ophør i september 2025 med et varsel på mindst 6 måneder.

	2024	2023
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	142.071	104.348
Ejendomsadministrationshonorar	27.602	26.232
Honorar, VAT-agent, UK	3.546	3.444
Revision, DK	22.500	22.000
Revisor, UK	17.232	15.910
Honorar, Habro UK	0	21.440
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Gruppelivsforsikring	43.012	40.013
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	16.228	12.843
Administrationsomkostninger i alt	289.738	254.266
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	3.425	2.370
Renter, investorer	0	494
Kursgevinst, valuta	89.468	97.936
Finansielle indtægter i alt	92.893	100.800
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	1.972.380	1.928.870
Renter, komplementarselskab	18.732	17.846
Renter, kreditinstitutter	133	0
Finansielle omkostninger i alt	1.991.245	1.946.716

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.415.478	-671.003
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	937.615	398.252
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-923.914	-484.661
	<u>1.429.179</u>	<u>-757.412</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	66.361.312	66.361.312
Købsomkostninger	7.009.123	7.009.123
	<u>73.370.435</u>	<u>73.370.435</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>73.370.435</u>	<u>73.370.435</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.900.000</u>	<u>5.900.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-55.526.284	-55.253.533
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	1.415.478	-671.003
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	937.615	398.252
	<u>-53.173.191</u>	<u>-55.526.284</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>20.197.244</u>	<u>17.844.151</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>2.245.785</u>	<u>2.080.732</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>2.353.093</u>	<u>-272.751</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	173.891	150.000
Afkastkrav	7,25%	6,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>19.524.003</u>	<u>17.206.860</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>20.918.574</u>	<u>18.530.465</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	31.180.800	28.930.800
Ændring i året	2.250.000	2.250.000
Renter låneaftaler, nye investorer	505.050	505.050
Indbetalt, ultimo	-33.785.795	-31.515.795
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	150.055	170.055
	<hr/>	<hr/>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 150 vedrører raten pr. 31. december 2024, som først forfalder primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 52 (2023 t.dkk 59). Der er i året opkrævet t.dkk 630 og indbetalt t.dkk 637.

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	24.220	13.048
Andre tilgodehavender	4.861	6.614
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	29.081	19.662
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	59.795.962	60.821.698
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.247.663	4.286.168
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	12.830.991	13.430.991
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-30.044.432	-30.529.093
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	923.914	484.661
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-29.120.518	-30.044.432
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	30.675.444	30.777.266
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.194.947	25.338.920
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.754.239	4.508.131
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	28.949.186	29.847.051
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.726.258	930.215
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. august 2032, og renten er fast 6,00% p.a. på GBP og variable på DKK.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 ikke misligholdt. For den variabelt forrentede prioritetsgæld vurderes renten på markedsniveau og der ikke er identificeret kreditrisiko eller lignende. Sikkerhedsstillelserne vurderes at være på niveau med den nominelle værdi. Den amortiserede kostpris vurderes derfor ikke værende signifikant forskellig fra dagsværdien. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 ikke misligholdt.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-46	306.929	292.414
Skyldige renter	540.980	575.334
Skyldig moms, UK	71.808	59.018
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	919.717	926.766
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:











- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 20.197.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Sekundær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 20.197.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 804.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Jens Christian Lolk Bestyrelsesformand eee0de18-da43-4439-bf76-eac3e8aeac1d 2025-01-31 09:45:07Z	  Gregory Martini Stone Bestyrelsesmedlem 6733550d-eb4b-436a-ba8b-ef846c4a60d0 2025-01-31 10:20:51Z
  Peder Tudborg Eriksen Bestyrelsesmedlem c59f4b7e-ae53-4706-aaa9-b291da63d2c6 2025-01-31 11:14:16Z	  Anders Mathias Jessen Revisor 8116c5d8-e328-49eb-bb9d-a8162757314e 2025-02-02 22:12:26Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-02-03 07:23:57Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (46) KS Habro-Reading.pdf

SHA256: a457d46c975085cdd889e4f52481843976898ba138a7d8c479e91faf8cf1cc2d



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.