

K/S Habro-Shrewsbury

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

Årsrapport for 2024

(21. regnskabsår)

CVR nr. 28291124

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. maj 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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-Shrewsbury.

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 20. maj 2025

I bestyrelsen:

Lars Birk Rasmussen (formand)

Leif Vestergaard

Karl Peter Mikael Karlsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Shrewsbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Shrewsbury for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 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 revisoreres 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lejer er fraflyttet i 2019 og der i 2024 er indgået "Agreement for Lease" der forventes indgået i 2025. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Der er for indeværende væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2025. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 20. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne31457

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 28291124
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-28
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Lars Birk Rasmussen (formand)
Leif Vestergaard
Karl Peter Mikael Karlsson

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-28
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

Selskabet ejer ejendommen House of Fraser beliggende 37/38 High Street & 4/9 Princess Street, Shropshire, Shrewsbury, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -7.035.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 6.644.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 392.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 64.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar 2019.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership. Receiver har i 2024 indgået "Agreement for Lease" med ny lejer, der forventes indgået i 2025, som har medført en væsentlig stigning af ejendomsværdien.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2025.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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-Shrewsbury 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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

	<u>Note</u>	<u>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Administrationsomkostninger	2	-386.871	-359.448
Resultat før finansielle poster m.v.		-386.871	-359.448
Finansielle indtægter	3	15.113	19.148
Finansielle omkostninger	4	-6.663.675	-5.926.334
Resultat før værdiregulering		-7.035.433	-6.266.634
Værdireguleringer	5	6.643.819	5.904.440
ÅRETS RESULTAT		<u>-391.614</u>	<u>-362.194</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-391.614	-362.194
		<u>-391.614</u>	<u>-362.194</u>

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	27.476.661	8.575.899
Materielle anlægsaktiver i alt		27.476.661	8.575.899
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.476.661	8.575.899
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	218.915	327.485
Andre tilgodehavender	8	47.353	38.264
Tilgodehavender i alt		266.268	365.749
Likvide beholdninger		149.081	88.257
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		415.349	454.006
AKTIVER I ALT		27.892.010	9.029.905

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør i alt kr. 64.050.000.			
Kontant andel af indskudskapital		32.129.500	31.793.500
Overført resultat		-32.065.588	-31.673.974
EGENKAPITAL I ALT		<u>63.912</u>	<u>119.526</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	27.476.661	8.575.900
Anden gæld	10	351.437	334.479
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>27.828.098</u>	<u>8.910.379</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>27.828.098</u>	<u>8.910.379</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.892.010</u>	<u>9.029.905</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 463.625, ultimo	32.453.750	32.453.750
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 454.193, primo	31.793.500	31.457.500
Ændring i året	336.000	336.000
	<u> </u>	<u> </u>
70 kommanditanparter á kr. 458.993, ultimo	32.129.500	31.793.500
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	324.250	660.250
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	4.632	9.432
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 451.375, ultimo	31.596.250	31.596.250
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	31.596.250	31.596.250
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	451.375	451.375
	<u> </u>	<u> </u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 915.000, ultimo	64.050.000	64.050.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 454.193, primo	31.793.500	31.457.500
Ændring i året	336.000	336.000
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 458.993, ultimo	32.129.500	31.793.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	31.920.500	32.256.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	456.007	460.807
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	32.129.500	31.793.500
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-31.673.974	-31.311.780
Overført af årets resultat	-391.614	-362.194
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-32.065.588	-31.673.974
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	63.912	119.526
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventet ny lejekontrakt. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2024	2023
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	319.476	304.695
Honorar, VAT-agent, UK	3.546	3.444
Revision, DK	22.500	22.000
Revisor, UK	17.233	15.910
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Rådgivningsomkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	6.569	5.363
Administrationsomkostninger i alt	386.871	359.448
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	100	85
Renter, investorer	14.822	19.063
Kursgevinst, valuta	191	0
Finansielle indtægter i alt	15.113	19.148
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	6.643.818	5.902.319
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	0	3.071
Renter, komplementarselskab	19.857	18.918
Kurstab, valuta	0	2.026
Finansielle omkostninger i alt	6.663.675	5.926.334
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	17.625.215	-419.225
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.275.547	191.400
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-10.993.979	6.546.930
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.262.964	-414.665
Værdireguleringer i alt	6.643.819	5.904.440

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	96.260.003	96.260.003
Købsomkostninger	10.972.541	10.972.541
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	107.232.544	107.232.544
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.965.000	8.965.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-98.656.645	-98.428.820
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	17.625.215	-419.225
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.275.547	191.400
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-79.755.883	-98.656.645
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	27.476.661	8.575.899
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.055.203	1.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	18.900.762	-227.825
	<u> </u>	<u> </u>

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

Nettolejeindtægt,	110.000
Afkastkrav	10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%
Tillæg og fradrag for engangsbetaling, lejefri periode og ombygningsomk., GBP	2.025.240

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>2.980.686</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>3.133.541</u>

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

Den i 2023 bogførte værdi for ejendommen er udtryk for ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne var opgjøret ud fra vurderede sammenlignelige handler af ledige udlejningsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	31.793.503	31.457.503
Ændring i året	336.000	336.000
Indbetalt, ultimo	-29.528.064	-29.083.494
Realiseret tab på investorindskud	-2.382.524	-2.382.524
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	218.915	327.485
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud, ultimo består af		
2014 tegning, gældsbreve	156.435	282.435
Raten pr. 31/12	62.480	45.050
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	218.915	327.485
	<hr/>	<hr/>

Realiseret tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 219 vedrører t.dkk 62 raten pr. 31. december 2024, som først forfaldt primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 78 (2023 t.dkk 114). Der er i året opkrævet t.dkk 168 og indbetalt t.dkk 209 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 5 renter.

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	42.312	38.092
Tilgodehavende moms, UK	180	172
Andre tilgodehavender	4.861	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	47.353	38.264
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	87.689.682	87.689.682
Skyldige renter til optagelseskurs	31.045.720	24.401.902
Mellemregning til optagelseskurs	-12.436.824	-12.436.824
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	8.410.240	8.410.240
Skyldige renter, nominelt, GBP	3.600.029	2.853.312
Mellemregning, nominelt, GBP	-1.406.878	-1.406.878
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-91.078.860	-84.946.595
Årets regulering, afkastrelateret	10.993.979	-6.546.930
Årets regulering, kursrelateret	1.262.964	414.665
	<hr/>	<hr/>
Kursejustering, ultimo	-78.821.917	-91.078.860
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	27.476.661	8.575.900
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.055.203	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	12.256.943	-6.132.265
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	27.476.661	8.575.900
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld, skyldige renter og mellemregningen er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i 2018. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 27,5 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Lejers betalingsstandsning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 13. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 12.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-28	325.358	309.979
Skyldige omkostninger	26.079	24.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	351.437	334.479
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 27.477.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser indgik efterfølgende en korttidslejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd., som fraflyttede i januar 2019.











Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver taget ejendommen i receivership. Receiver har i 2024 indgået "Agreement for Lease" med ny lejer, der forventes indgået i 2025, som har medført en væsentlig stigning af ejendomsværdien.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2025.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

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

  Leif Vestergaard Bestyrelsesmedlem 5c84e8bf-f1c7-492d-a699-f356afbcbe22 2025-05-20 08:58:44Z	  Lars Birk Rasmussen Bestyrelsesformand cfc01321-24b8-449a-8454-688e80afed69 2025-05-20 16:56:54Z
  Karl Peter Mikael Karlsson Bestyrelsesmedlem dd5c2eaa-f9e0-40d3-957a-7c3f1cdb17a8 2025-05-23 10:40:12Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-30 17:09:31Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-06-03 07:20:30Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (28) KS Habro-Shrewsbury.pdf

SHA256: 3d83b52f054e58bd9199b3f5cb4546d87edace47d9d318f27fb40fd0ff97a452



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 tidsstemplet 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.