

K/S Habro-Halifax

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

Årsrapport for 2024

(23. regnskabsår)

CVR-nr.: 26869854

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. maj 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2025

Bestyrelse:

Michael Kræfting (formand)

Allan Jørgensen

Carsten Sejrbø Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Halifax

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Halifax for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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 1. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

mne31457

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 26869854
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-16
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse

Michael Kræfting (formand)
Allan Jørgensen
Carsten Sejrbo Nielsen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-16
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 2-6 Southgate og 15-19 Cheapside, Halifax, England.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 115.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 280.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 395.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 6.086. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 513.600 i selskabet.

Lejesituation

Lejeren Wilko Retail Ltd., er gået i administration. Den tidligere lejer Marks & Spencer Plc., hæfter under privity for lejers forpligtelser, som følge af dette har Marks & Spencer Plc. indbetalt leje.

I januar 2025 har Marks & Spencer Plc. overtaget lejekontrakten, så de fremad betaler leje, forsikring, grundleje og driftsomkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Halifax 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, og 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

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

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Lejeindtægter	1	1.973.841	1.913.132
Driftsomkostninger	2	<u>-47.589</u>	<u>-26.942</u>
Driftsresultat		1.926.252	1.886.190
Administrationsomkostninger	3	<u>-23.827</u>	<u>-422.924</u>
Resultat før finansielle poster		1.902.425	1.463.266
Finansielle indtægter	4	32.810	14.016
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.820.458</u>	<u>-1.753.864</u>
Resultat før værdiregulering		114.777	-276.582
Værdireguleringer	6	<u>279.986</u>	<u>-1.604.088</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>394.763</u>	<u>-1.880.670</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>394.763</u>	<u>-1.880.670</u>
		<u>394.763</u>	<u>-1.880.670</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	36.442.993	34.751.202
Materielle anlægsaktiver i alt		36.442.993	34.751.202
ANLÆGSAKTIVER I ALT		36.442.993	34.751.202
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		838.626	0
Tilgodehavende, investorindskud	8	31.299	6.417
Andre tilgodehavender	9	51.275	1.177.346
Tilgodehavender i alt		921.200	1.183.763
Likvide beholdninger	13	31.065	53.029
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		952.265	1.236.792
AKTIVER I ALT		37.395.258	35.987.994

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 51.360.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		21.740.004	21.430.000
Overført resultat		<u>-15.654.256</u>	<u>-15.987.018</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.085.748</u>	<u>5.442.982</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	<u>30.215.716</u>	<u>28.840.115</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.215.716</u>	<u>28.840.115</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Canada Life	10	28.421	25.530
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	196.466
Anden gæld	11	1.065.373	743.038
Forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>739.863</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.093.794</u>	<u>1.704.897</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>31.309.510</u>	<u>30.545.012</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.395.258</u>	<u>35.987.994</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.430.000</u>	<u>21.430.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 214.300, primo	21.430.000	21.320.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>110.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.430.000</u>	<u>21.430.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 299.300, ultimo	<u>29.930.000</u>	<u>29.930.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	<u>310.004</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 3.100, ultimo	<u>310.004</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>29.619.996</u>	<u>29.930.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.923.999</u>	<u>5.986.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.695.997</u>	<u>23.944.000</u>
Pr. anpart	<u>296.200</u>	<u>299.300</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 513.600, ultimo	<u>51.360.000</u>	<u>51.360.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 214.300, primo	21.430.000	21.320.000
Ændring i året	<u>310.004</u>	<u>110.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 214.300, ultimo	<u>21.740.004</u>	<u>21.430.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>29.619.996</u>	<u>29.930.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.923.999</u>	<u>5.986.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.695.997</u>	<u>23.944.000</u>
Pr. anpart	<u>296.200</u>	<u>299.300</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>21.740.004</u>	<u>21.430.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-15.987.018	-14.084.347
Overført af årets resultat	394.763	-1.880.670
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-62.001</u>	<u>-22.001</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-15.654.256</u>	<u>-15.987.018</u>
Egenkapital i alt	<u>6.085.748</u>	<u>5.442.982</u>
Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 513.600 i selskabet.		

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Leje	1.986.203	1.925.172
Grundleje	-12.362	-12.040
Lejeindtægter i alt	1.973.841	1.913.132
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Wilko Retail Ltd. fratrukket grundleje. Marks & Spencer Plc. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør netto p.t. GBP 223.600 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juni 2254.		
	2024	2023
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	19.704	19.194
Honorar, VAT-agent	7.979	7.748
Ejendomsomkostninger	5.982	0
Energy Performance Certificate	13.924	0
Driftsomkostninger i alt	47.589	26.942
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	159.598	151.567
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Advokat, UK	-150.780	150.780
Advokat, DK	5.000	0
Honorar, Habro UK	-60.042	60.042
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	12.770	14.588
Administrationsomkostninger i alt	23.827	422.924
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	7.104	7.586
Renter, investor	1.748	0
Kursgevinst, valuta	23.958	6.430
Finansielle indtægter i alt	32.810	14.016
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.798.928	1.733.229
Renter, komplementarselskab	21.530	20.635
Finansielle omkostninger i alt	1.820.458	1.753.864

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-1.727.576
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.691.791	775.590
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.411.805	-652.102
Værdireguleringer i alt	279.986	-1.604.088
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	44.545.918	44.545.918
Forsikringsafdækning, ejendom	88.251	88.251
Købsomkostninger	5.613.924	5.613.924
Anskaffelsessum, ultimo	50.248.093	50.248.093
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.975.000	3.975.000
Regulering til dagsværdi, primo	-15.496.891	-14.544.905
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-1.727.576
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	1.691.791	775.590
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.805.100	-15.496.891
Dagsværdi, ultimo	36.442.993	34.751.202
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.052.193	4.052.193
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	1.691.791	-951.986
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	223.600	223.600
Afkastkrav	5,17%	5,17%
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%	34.761.009	33.147.300
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	38.296.026	36.518.212
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	21.430.000	21.320.000
Ændring i året	310.004	110.000
Renter låneaftaler, nye	697.690	697.690
Indbetalt, ultimo	-20.960.975	-20.737.854
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.445.420	-1.383.419
	<u>31.299</u>	<u>6.417</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt		

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 31 vedrører t.dkk 7 raten pr. 31. december 2024, som først forfalder primo 2025 og t.dkk 24 tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende beløb på t.dkk 22 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 3 (2023 t.dkk 3). Der er i året opkrævet t.dkk 93 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 93.

	2024	2023
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	22.953	19.599
Tilgodehavende moms, UK	23.461	0
Andre tilgodehavender	4.861	0
Mellemregning, advokat	0	1.157.747
	<u>51.275</u>	<u>1.177.346</u>
Andre tilgodehavender i alt		

NOTER

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.362.926	3.365.903
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	37.632.820	37.666.133
Kursregulering, primo	-8.800.488	-9.452.590
Årets kursregulering	1.411.805	652.102
Kursregulering, ultimo	-7.388.683	-8.800.488
Kursværdi, ultimo	30.244.137	28.865.645
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.083.421	28.721.279
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	132.295	118.836
Langfristet del i alt	30.215.716	28.840.115
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	28.421	25.530

Lånets løbetid er til 22. januar 2033, og renten er fast 6,02% 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.

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-16	352.761	338.111
Skyldige renter	348.967	333.061
Skyldig moms, UK	0	71.866
Skyldige omkostninger	363.645	0
Anden gæld i alt	1.065.373	743.038

12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.











13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser
For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 36.443.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

Sikringskonto i Danske Bank er stillet til sikkerhed for Ny Indskudskapital t.dkk 26.

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

  Allan Kent Jørgensen Bestyrelsesmedlem f3144c4f-1221-45a5-8598-5e2da1ac1a23 2025-05-05 13:48:29Z	  Carsten Sejro Nielsen Bestyrelsesmedlem 97ca86f8-f1af-40fb-91dc-c7974854a218 2025-05-05 16:02:58Z
  Michael Jan Kræfting Bestyrelsesformand d48dad18-e613-42db-986f-9e5c124e55e7 2025-05-06 16:57:42Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-07 11:23:25Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-07 12:03:32Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (16) KS Habro-Halifax.pdf

SHA256: bd0c93d8533f7ba4e681541c726250f9e56ab056f0921368dedd7fe76feb9ad9



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.