

K/S Habro-Southampton

c/o Habro FM A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2024

(17. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. april 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 10. april 2025

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Habro-Southampton for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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.

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 et 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernens 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 koncernens 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 10. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne31457

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Southampton
c/o Habro FM A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30809866
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-53
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Peter Johansen (formand)
Sten Hatting Søgaard
Lars Svenning Andersen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-53
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

Tilknyt. selskaber Habro-56, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-56

alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2024

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 709.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 455.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.160.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 9.699.

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter á kr. 427.981 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-Southampton for 2024 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, stk. 4..

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Southampton 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 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.

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.

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-Southampton og Habro-56, 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-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

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

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	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
Lejeindtægter	1	2.704.562	2.637.797	0	0
Driftsomkostninger	2	-368.350	-358.143	0	0
Lejeindtægter i alt		2.336.212	2.279.654	0	0
Administrationsomkostninger	3	-183.379	-172.484	-44.832	-42.480
Resultat før finansielle poster m.v.		2.152.833	2.107.170	-44.832	-42.480
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	859.940	-197.417
Resultat før finansiering m.v.		2.152.833	2.107.170	815.108	-239.897
Finansielle indtægter	5	118.598	151.174	473.546	485.795
Finansielle omkostninger	6	-1.561.963	-1.552.386	-128.452	-187.767
Resultat før værdiregulering		709.468	705.958	1.160.202	58.131
Værdireguleringer	7	454.694	-644.043	0	0
Årets resultat før skat		1.164.162	61.915	1.160.202	58.131
Skat af årets resultat		-3.960	-3.784	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.160.202	58.131	1.160.202	58.131
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		1.160.202	58.131	1.160.202	58.131
		1.160.202	58.131	1.160.202	58.131

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2024 dkk	Koncern 31.12.2023 dkk	Moder 31.12.2024 dkk	Moder 31.12.2023 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	27.844.735	26.552.101	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		27.844.735	26.552.101	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	1.322.199	462.259
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	1.322.199	462.259
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.844.735	26.552.101	1.322.199	462.259
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	42.771	34.650	42.771	34.650
Udlån, kommanditister	10	520.918	1.124.740	520.918	1.124.740
Mellemregning, Habro-56, KAS	11	0	0	8.991.328	8.585.714
Andre tilgodehavender	12	10.767	14.561	0	0
Tilgodehavender i alt		574.456	1.173.951	9.555.017	9.745.104
Likvide beholdninger	17	1.138.946	842.280	183.991	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.713.402	2.016.231	9.739.008	9.745.104
AKTIVER I ALT		29.558.137	28.568.332	11.061.207	10.207.363

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	42.798.058	42.798.058	42.798.058
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 405.381, primo	40.538.058	40.398.058	40.538.058	40.398.058
Ændring i året	555.000	140.000	555.000	140.000
100 kommanditanparter á kr. 410.931, ultimo	41.093.058	40.538.058	41.093.058	40.538.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. før egne anparter	1.705.000	2.260.000	1.705.000	2.260.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	153.450	203.400	153.450	203.400
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. efter egne anparter	1.551.550	2.056.600	1.551.550	2.056.600
Pr. anpart	17.050	22.600	17.050	22.600
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-32.986.450	-33.212.918	-32.986.450	-33.212.918
Overført af årets resultat	1.160.202	58.131	1.160.202	58.131
Hensat til tab	432.566	168.337	432.566	168.337
Overført resultat, ultimo	-31.393.682	-32.986.450	-31.393.682	-32.986.450
Egenkapital i alt	9.699.376	7.551.608	9.699.376	7.551.608

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter á kr. 427.981 i selskabet.

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.704.562	2.637.797
Lejeindtægter i alt	2.704.562	2.637.797

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Holland & Barrett Retail Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	27.147	26.445	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	10.993	10.675	0	0
Grundleje	330.210	321.023	0	0
Driftsomkostninger i alt	368.350	358.143	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	104.275	99.450	18.103	17.265
Revision, DK	36.563	35.750	14.063	13.750
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	17.233	15.910	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Diverse omkostninger	14.146	10.212	4.004	2.803
Administrationsomkostninger i alt	183.379	172.484	44.832	42.480

Grundlejen udgør p.t. GBP 37.200 p.a. Grundlejen kontakter løber indtil 2117.

NOTER

			Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			35.125.000	35.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			35.125.000	35.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			-34.662.741	-34.465.324
Årets resultat			863.900	-193.633
Skat af årets resultat			-3.960	-3.784
Op-/nedskrivninger, ultimo			-33.802.801	-34.662.741
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			1.322.199	462.259
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-56, Kommanditaktieselskab, København			35.000.000	1.029.865
ApS Habro Komplementar-56, København			125.000	292.334
I alt			35.125.000	1.322.199
	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	7.436	6.111	0	0
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	402.965	391.096
Renter, udlån, kommanditister	70.581	94.699	70.581	94.699
Kursgevinst, valuta	40.581	50.364	0	0
Finansielle indtægter i alt	118.598	151.174	473.546	485.795
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., GBP	1.433.010	1.364.279	0	0
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., DKK	105.248	154.322	105.248	154.322
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbob., DKK	4.801	15.913	4.801	15.913
Renter, komplementarselskab	18.403	17.532	18.403	17.532
Renter, kreditinstitutter	210	182	0	0
Restskattetillæg, komplementarselskab	291	158	0	0
Finansielle omkostninger i alt	1.561.963	1.552.386	128.452	187.767

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk
7 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-811.234
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.292.634	592.599
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	-837.940	-425.408
Værdireguleringer i alt	454.694	-644.043
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
Regulering til dagsværdi, primo	-30.090.531	-29.871.896
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	0	-811.234
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	1.292.634	592.599
Regulering til dagsværdi, ultimo	-28.797.897	-30.090.531
Dagsværdi, ultimo	27.844.735	26.552.101
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.096.130	3.096.130
Årets urealiserede dagsv.reg. Indr. i resultatopg.	1.292.634	-218.635

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

Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	8,25%	8,25%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	27.025.772	25.771.157
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	28.714.883	27.381.854

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

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	40.538.058	40.398.058	40.538.058	40.398.058
Ændring i året	555.000	140.000	555.000	140.000
Hensat til tab	-212.277	-162.327	-212.277	-162.327
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-26.123.045	-25.626.116	-26.123.045	-25.626.116
Tilgodehavender, investorindskud i alt	42.771	34.650	42.771	34.650

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 43 vedrører ydelsen pr. 31. december 2024, som først forfaldt primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommanditister	3.165.535	3.094.954	3.165.535	3.094.954
Hensat til tab	-735.538	-1.213.303	-735.538	-1.213.303
Indbetalt, ultimo	-16.624.044	-15.471.876	-16.624.044	-15.471.876
Udlån, kommanditister, ultimo	520.918	1.124.740	520.918	1.124.740
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	0	0	0
2010 tegning	0	0	0	0
2011 tegning	0	0	0	0
2012 tegning	0	0	0	0
2017, nye udlån	476.122	1.048.008	476.122	1.048.008
Raten pr. 31/12	44.796	76.732	44.796	76.732
Udlån, kommanditister, ultimo	520.918	1.124.740	520.918	1.124.740

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 521 vedrører t.dkk 45 ydelsen pr. 31. december 2024, som først forfaldt primo 2025.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2025-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 148 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 328 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 539 (2023 t.dkk 672). Der er i året opkrævet t.dkk 211 og indbetalt t.dkk 389 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 45 renter.

NOTER

11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 8.991 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 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	10.767	10.273	0	0
Andre tilgodehavender	0	4.288	0	0
Andre tilgodehavender i alt	10.767	14.561	0	0
13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.289.944	17.995.656		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.960.000	2.040.000		
Kursregulering, primo	-500.820	-926.228		
Årets kursregulering	837.940	425.408		
Kursregulering, ultimo	337.120	-500.820		
Kursværdi, ultimo	17.627.064	17.494.836		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.907.592	16.808.764		
Langfristet del i alt	16.907.592	16.808.764		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	719.472	686.072		
Lånets løbetid er til 25. april 2027, og renten er variabel i hele perioden.				
14 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	368.116	1.261.212	368.116	1.261.212
Langfristet del i alt	368.116	1.261.212	368.116	1.261.212
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	675.000	675.000	675.000

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
15 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	301.527	287.270	301.527	287.270
Skyldige renter	45.367	48.087	0	0
Skyldig moms, UK	148.117	90.684	0	0
Skyldig selskabsskat	3.960	3.784	0	0
Skyldige omkostninger	45.534	121.131	17.188	16.875
Anden gæld i alt	544.505	550.956	318.715	304.145

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 27.845.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i lejekonto og kommanditaktier.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i udlån til kommanditister.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata rask hæftelse på i alt t.dkk 14.560 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 1. og 2. prioritetsgæld.

Moderselskab:

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:











- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i udlån til kommanditister.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata rask hæftelse på i alt t.dkk 14.560 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 1. og 2. prioritetsgæld.

Der er primær pant i moderselskabets aktier i KAS'et med en nominel værdi på 35 mio. for gælden til Ringkjøbing Landbobank

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

  Peter Johansen Bestyrelsesformand 8ef0d94f-3c30-4cdd-8fb6-b4f25153aea4 2025-04-10 11:19:55Z	  Lars Svenning Andersen Bestyrelsesmedlem a227ecae-31aa-41fa-beb5-5c05a89af1f6 2025-04-10 11:29:59Z
  Sten Hatting Søgaard Bestyrelsesmedlem a15e7d91-f14e-423a-af2c-f17281a0af66 2025-04-10 11:58:50Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-04-22 15:08:41Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-04-23 06:17:59Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (53) KS Habro-Southampton.pdf SHA256:
a27b6afbac70490e924a75b169bb0cbb5d6fd65255e08301e0680672d95a5a0c



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.