

K/S Habro-Ipswich

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

Årsrapport for 2023

(21. regnskabsår)

CVR-nr.: 27473687

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. januar 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	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 2023 for K/S Habro-Ipswich.

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 25. januar 2024

Bestyrelse:

Torben Balmer (formand)

Lars Nielsen

Søren Steffensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Ipswich

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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.

København, den 25. januar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 27473687
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-20
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse

Torben Balmer (formand)
Lars Nielsen
Søren Steffensen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-20
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 34-40 Upper Brook Street, Ipswich, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 40.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.659.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.618.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.047. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 622.125 i selskabet.

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-Ipswich for 2023 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter	1	2.356.999	2.422.544
Driftsomkostninger	2	<u>-33.199</u>	<u>-74.171</u>
Driftsresultat		2.323.800	2.348.373
Administrationsomkostninger	3	<u>-202.430</u>	<u>-196.967</u>
Resultat før finansielle poster		2.121.370	2.151.406
Finansielle indtægter	4	30.584	1.153
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.111.778</u>	<u>-2.148.827</u>
Resultat før værdiregulering		40.176	3.732
Værdireguleringer	6	<u>-1.658.503</u>	<u>-6.891.237</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.618.327</u>	<u>-6.887.505</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.618.327</u>	<u>-6.887.505</u>
		<u>-1.618.327</u>	<u>-6.887.505</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023 DKK</u>	<u>2022 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	38.683.020	39.538.753
Materielle anlægsaktiver i alt		38.683.020	39.538.753
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.683.020	39.538.753
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	23.725	113.693
Tilgodehavender i alt		23.725	113.693
Likvide beholdninger		1.072.400	965.098
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.096.125	1.078.791
AKTIVER I ALT		39.779.145	40.617.544

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023 DKK</u>	<u>2022 DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 47.912.500.			
Kontant andel af Indskudskapital		24.775.000	24.775.000
Overført resultat		<u>-21.728.093</u>	<u>-20.109.766</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.046.907</u>	<u>4.665.234</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	<u>35.240.553</u>	<u>34.508.964</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>35.240.553</u>	<u>34.508.964</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Canada Life	9	56.177	51.779
Anden gæld	10	887.818	856.100
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>547.690</u>	<u>535.467</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.491.685</u>	<u>1.443.346</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>36.732.238</u>	<u>35.952.310</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.779.145</u>	<u>40.617.544</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 DKK	2022 DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 247.750, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 247.750, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</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 1 udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 16.875, ultimo	<u>1.687.500</u>	<u>1.687.500</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>1.687.500</u>	<u>1.687.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>506.250</u>	<u>506.250</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>1.181.250</u>	<u>1.181.250</u>
Pr. anpart	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 DKK	2022 DKK
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 357.500, primo	21.450.000	18.450.000
Ændring i året	0	3.000.000
	<u>21.450.000</u>	<u>21.450.000</u>
60 B-kommanditanparter á kr. 357.500, ultimo	21.450.000	21.450.000
Den kontante andel udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	21.450.000	21.450.000
	<u>21.450.000</u>	<u>21.450.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.575.000	3.575.000
	<u>3.575.000</u>	<u>3.575.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	17.875.000	17.875.000
	<u>17.875.000</u>	<u>17.875.000</u>
Pr. B-kommanditanpart	357.500	357.500
	<u>357.500</u>	<u>357.500</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	47.912.500	44.912.500
Ændring i året	0	3.000.000
	<u>47.912.500</u>	<u>47.912.500</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	47.912.500	47.912.500
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	24.775.000	24.775.000
	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	23.137.500	23.137.500
	<u>23.137.500</u>	<u>23.137.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	4.081.250	4.081.250
	<u>4.081.250</u>	<u>4.081.250</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	19.056.250	19.056.250
	<u>19.056.250</u>	<u>19.056.250</u>
Pr. A-kommanditanpart	16.875	16.875
	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
Pr. B-kommanditanpart	374.375	374.375
	<u>374.375</u>	<u>374.375</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-20.109.766	-13.222.261
Overført af årets resultat	-1.618.327	-6.887.505
	<u>-21.728.093</u>	<u>-20.109.766</u>
Overført resultat, ultimo	-21.728.093	-20.109.766
	<u>-21.728.093</u>	<u>-20.109.766</u>
Egenkapital i alt	3.046.907	4.665.234
	<u>3.046.907</u>	<u>4.665.234</u>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 622.125 i selskabet.

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.356.999	2.422.544
Lejeindtægter i alt	2.356.999	2.422.544
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Sainsbury's Supermarkets Ltd. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 277.000 p.a. Lejemålet løber indtil 31. marts 2076.		
	2023 DKK	2022 DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	23.660	24.035
Honorar, VAT-agent	9.539	9.528
Omkostninger, Rent Review	0	29.792
Engelsk ejerregister	0	10.816
Driftsomkostninger i alt	33.199	74.171
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	148.595	145.681
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	7.888	5.984
Administrationsomkostninger i alt	202.430	196.967
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	6.226	1.153
Kursgevinst, valuta	24.358	0
Finansielle indtægter i alt	30.584	1.153
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.091.905	2.128.390
Renter, komplementarselskab	19.873	18.925
Renter, bank	0	272
Kurstab, valuta	0	1.240
Finansielle omkostninger i alt	2.111.778	2.148.827
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.719.074	-6.597.312
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	863.341	-2.244.200
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-802.770	1.950.275
Værdireguleringer i alt	-1.658.503	-6.891.237

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	54.502.548	54.502.548
Købsomkostninger	4.353.568	4.353.568
Anskaffelsessum, ultimo	58.856.116	58.856.116
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.045.000	5.045.000
Regulering til dagsværdi, primo	-19.317.363	-10.475.851
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	-1.719.074	-6.597.312
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	863.341	-2.244.200
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.173.096	-19.317.363
Dagsværdi, ultimo	38.683.020	39.538.753
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.510.666	4.715.696
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-855.733	-8.841.512
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettlejeindtægt, GBP	277.000	277.000
Afkastkrav	5,75%	5,50%
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%	37.071.228	37.819.677
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	40.441.339	41.421.551
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.579	18.710
Andre tilgodehavender	5.146	94.983
Andre tilgodehavender i alt	23.725	113.693
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.115.805	4.121.980
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.509.549	44.576.332
Kursregulering, primo	-10.015.589	-8.065.314
Årets kursregulering	802.770	-1.950.275
Kursregulering, ultimo	-9.212.819	-10.015.589
Kursværdi, ultimo	35.296.730	34.560.743
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.979.589	34.268.434
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	260.964	240.530
Langfristet del i alt	35.240.553	34.508.964
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	56.177	51.779
Lånets løbetid er til 22. januar 2034, og renten er fast 5,94% 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.		
	2023 DKK	2022 DKK
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-20	325.620	310.087
Skyldige renter	401.853	393.474
Skyldig moms, UK	135.845	129.039
Skyldige omkostninger	24.500	23.500
Anden gæld i alt	887.818	856.100

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.683.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.