

# K/S Habro-Ipswich

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

## Årsrapport for 2024

(22. regnskabsår)

CVR-nr.: 27473687

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. januar 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-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 23. januar 2025

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 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.

København, den 23. januar 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Anders Mathias Jessen  
statsautoriseret revisor  
mne46620

## 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  
Godkendt 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 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.997.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.993.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 5.040. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 264.625 og 10 (10%) egne anparter á kr. 672.125, i alt 30 (30%) egne anparter 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 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	2.416.657	2.356.999
Driftsomkostninger	2	<u>-69.901</u>	<u>-33.199</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.346.756</b>	<b>2.323.800</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-218.150</u>	<u>-202.430</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.128.606</b>	<b>2.121.370</b>
Finansielle indtægter	4	55.916	30.584
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.187.908</u>	<u>-2.111.778</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-3.386</b>	<b>40.176</b>
Værdireguleringer	6	<u>1.996.843</u>	<u>-1.658.503</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.993.457</u></b>	<b><u>-1.618.327</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.993.457</u>	<u>-1.618.327</u>
		<b><u>1.993.457</u></b>	<b><u>-1.618.327</u></b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	42.410.140	38.683.020
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>42.410.140</b>	<b>38.683.020</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>42.410.140</b>	<b>38.683.020</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	26.186	23.725
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>26.186</b>	<b>23.725</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.048.468</b>	<b>1.072.400</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.074.654</b>	<b>1.096.125</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.484.794</b>	<b>39.779.145</b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 50.912.500.			
Kontant andel af Indskudskapital		24.775.000	24.775.000
Overført resultat		<u>-19.734.636</u>	<u>-21.728.093</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>5.040.364</u></b>	<b><u>3.046.907</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	<u>36.893.676</u>	<u>35.240.553</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.893.676</u></b>	<b><u>35.240.553</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Canada Life	9	62.490	56.177
Anden gæld	10	913.910	887.818
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>574.354</u>	<u>547.690</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.550.754</u></b>	<b><u>1.491.685</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>38.444.430</u></b>	<b><u>36.732.238</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>43.484.794</u></b>	<b><u>39.779.145</u></b>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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>
<b>Ny Indskudskapital 1 udgør:</b>		
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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Ny Indskudskapital 2 udgør:</b>		
60 B-kommanditanparter á kr. 357.500, primo	21.450.000	21.450.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
60 B-kommanditanparter á kr. 407.500, ultimo	<u>24.450.000</u>	<u>21.450.000</u>
Den kontante andel udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>24.450.000</u>	<u>21.450.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>4.075.000</u>	<u>3.575.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>20.375.000</u>	<u>17.875.000</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>407.500</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.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	47.912.500	47.912.500
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>50.912.500</u>	<u>47.912.500</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>26.137.500</u>	<u>23.137.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>4.581.250</u>	<u>4.081.250</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>21.556.250</u>	<u>19.056.250</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>424.375</u>	<u>374.375</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-21.728.093	-20.109.766
Overført af årets resultat	<u>1.993.457</u>	<u>-1.618.327</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-19.734.636</u>	<u>-21.728.093</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.040.364</u></b>	<b><u>3.046.907</u></b>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 264.625 og 10 (10%) egne anparter á kr. 672.125, i alt 30 (30%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.416.657	2.356.999
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.416.657</b>	<b>2.356.999</b>
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.		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	24.258	23.660
Honorar, VAT-agent	9.823	9.539
Ejendomsvurdering	35.820	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>69.901</b>	<b>33.199</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	151.567	148.595
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rådgiveromkostning	9.511	0
Diverse omkostninger	9.302	7.888
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>218.150</b>	<b>202.430</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	8.434	6.226
Renter, øvrige	1.572	0
Kursgevinst, valuta	45.910	24.358
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>55.916</b>	<b>30.584</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.167.048	2.091.905
Renter, komplementarselskab	20.860	19.873
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.187.908</b>	<b>2.111.778</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.758.317	-1.719.074
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.968.803	863.341
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.730.277	-802.770
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.996.843</b>	<b>-1.658.503</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	54.502.548	54.502.548
Købsomkostninger	<u>4.353.568</u>	<u>4.353.568</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>58.856.116</u>	<u>58.856.116</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.045.000</u>	<u>5.045.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-20.173.096	-19.317.363
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	1.758.317	-1.719.074
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>1.968.803</u>	<u>863.341</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-16.445.976</u>	<u>-20.173.096</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>42.410.140</u></b>	<b><u>38.683.020</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.715.696</u>	<u>4.510.666</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>3.727.120</u>	<u>-855.733</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	277.000	277.000
Afkastkrav	5,50%	5,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>40.566.221</u>	<u>37.071.228</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>44.429.670</u>	<u>40.441.339</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	21.325	18.579
Andre tilgodehavender	4.861	5.146
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>26.186</b>	<b>23.725</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.109.254	4.115.805
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.438.708	44.509.549
Kursregulering, primo	-9.212.819	-10.015.589
Årets kursregulering	1.730.277	802.770
Kursregulering, ultimo	-7.482.542	-9.212.819
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>36.956.166</b>	<b>35.296.730</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	36.603.386	34.979.589
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	290.290	260.964
Langfristet del i alt	36.893.676	35.240.553
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	62.490	56.177
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.		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-20	341.789	325.620
Skyldige renter	420.746	401.853
Skyldig moms, UK	123.386	135.845
Skyldige omkostninger	27.989	24.500
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>913.910</b>	<b>887.818</b>

## 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 42.410.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

  <b>Søren Steffensen</b> Bestyrelsesmedlem 556d3907-253c-42e2-bf90-1e3e7dcbaec5 2025-01-23 13:08:14Z	  <b>Lars Nielsen</b> Bestyrelsesmedlem 9f0c32a9-2a6c-4b5c-80b8-f3102b2dac60 2025-01-24 01:34:30Z
  <b>Torben Balmer</b> Bestyrelsesformand f2016be5-ae26-4f9e-b7e9-a2b42849ef9d 2025-01-25 11:43:53Z	  <b>Anders Mathias Jessen</b> Revisor 8116c5d8-e328-49eb-bb9d-a8162757314e 2025-02-04 21:55:30Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-02-05 07:23:06Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (20) KS Habro-Ipswich.pdf

SHA256: 709f8bceec32411de52ed4f81cf80f620844adf4c9bc2cdcbed3e8e4506d4739



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.