

K/S Habro-Edinburgh, International

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

Årsrapport for 2024

(18. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. 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-Edinburgh, International.

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 24. april 2025

I bestyrelsen:

Ove Valentin Christensen (formand)

Arne Gillin

Ole Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernen 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 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 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 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 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 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 koncernen 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 koncernen 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 24. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne31457

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Edinburgh, International c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30716108 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-50 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Ove Valentin Christensen (formand) Arne Gillin Ole Nielsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-50 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-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-54 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2024

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 13.349.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 10.182.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 23.527.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 292.437. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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-Edinburgh, International 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-Edinburgh, International 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 udlignes 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.

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-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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 concerninterne 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	24.942.846	24.265.233	0	0
Lejeindtægter i alt		24.942.846	24.265.233	0	0
Administrationsomkostninger	2	-770.638	-675.496	-49.995	-47.963
Resultat før finansielle poster m.v.		24.172.208	23.589.737	-49.995	-47.963
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	20.015.847	15.136.992
Resultat før finansiering m.v.		24.172.208	23.589.737	19.965.852	15.089.029
Finansielle indtægter	4	7.172.359	6.448.527	6.211.934	5.671.135
Finansielle omkostninger	5	-17.995.677	-17.700.116	-2.651.134	-4.349.443
Resultat før værdiregulering		13.348.890	12.338.148	23.526.652	16.410.721
Værdireguleringer	6	10.181.766	4.076.379	0	0
Årets resultat før skat		23.530.656	16.414.527	23.526.652	16.410.721
Skat af årets resultat		-4.004	-3.806	0	0
ÅRETS RESULTAT		23.526.652	16.410.721	23.526.652	16.410.721
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Opskrivningsreserve efter equity metoden		0	0	15.515.847	-4.863.008
Overført resultat		23.526.652	16.410.721	8.010.805	21.273.729
		23.526.652	16.410.721	23.526.652	16.410.721

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	505.915.703	482.429.612	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		505.915.703	482.429.612	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	236.370.832	220.854.985
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	236.370.832	220.854.985
ANLÆGSAKTIVER I ALT		505.915.703	482.429.612	236.370.832	220.854.985
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	89.619.884	85.410.981	89.619.884	85.410.981
Andre tilgodehavender	10	52.178	56.445	0	0
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	2.694.959	2.953.256
Tilgodehavender i alt		89.672.062	85.467.426	92.314.843	88.364.237
Likvide beholdninger		10.764.002	10.225.492	1.636.480	2.256.648
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		100.436.064	95.692.918	93.951.323	90.620.885
AKTIVER I ALT		606.351.767	578.122.530	330.322.155	311.475.870

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Note		dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 296.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat		127.436.621	103.909.969	3.190.789	-4.820.016
Reserve for nettoopskr. efter equity metoden		0	0	124.245.832	108.729.985
EGENKAPITAL I ALT		292.436.621	268.909.969	292.436.621	268.909.969
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	263.248.002	254.766.889	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	32.035.000	36.535.000	32.035.000	36.535.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		295.283.002	291.301.889	32.035.000	36.535.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	3.921.687	3.531.764	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000
Anden gæld	13	6.075.524	5.935.930	1.350.534	1.530.901
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		4.134.933	3.942.978	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.632.144	17.910.672	5.850.534	6.030.901
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		313.915.146	309.212.561	37.885.534	42.565.901
PASSIVER I ALT		606.351.767	578.122.530	330.322.155	311.475.870
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.480.000, primo	296.000.000	282.000.000	296.000.000	282.000.000
Ændring i året	0	14.000.000	0	14.000.000
200 kommanditanparter á kr. 1.480.000, ultimo	296.000.000	296.000.000	296.000.000	296.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	131.000.000	131.000.000	131.000.000	131.000.000
Pr. anpart	655.000	655.000	655.000	655.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	103.909.969	87.499.248	-4.820.016	-26.093.745
Overført af årets resultat	23.526.652	16.410.721	8.010.805	21.273.729
Overført resultat, ultimo	127.436.621	103.909.969	3.190.789	-4.820.016
Reserve for nettoopskrivning efter equity metoden				
Opskrivning, primo	0	0	108.729.985	113.592.993
Opskrivning resultatdisponeringen	0	0	15.515.847	-4.863.008
Opskrivning, ultimo	0	0	124.245.832	108.729.985
Egenkapital i alt	292.436.621	268.909.969	292.436.621	268.909.969

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	24.942.846	24.265.233

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.853.771 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	233.683	222.872	19.154	18.268
Ejendomsadministrationshonorar	251.185	243.861	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	101.198	98.273	0	0
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
Honorar, Habro UK	0	30.016	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	102.674	0	0	0
Diverse omkostninger	16.940	17.652	8.116	7.283
Administrationsomkostninger i alt	770.638	675.496	49.995	47.963

NOTER

			Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			112.125.000	112.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			112.125.000	112.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			108.729.985	113.592.993
Årets resultat			20.019.851	15.140.798
Skat af årets resultat			-4.004	-3.806
Udbetalt ekstraordinært udbytte			-4.500.000	-20.000.000
Op-/nedskrivninger, ultimo			124.245.832	108.729.985
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			236.370.832	220.854.985
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			216.000.000	236.076.544
ApS Habro Komplementar-54			125.000	294.288
I alt			216.125.000	236.370.832
	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	72.796	52.861	6	6
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	202.998	296.030
Renter, investorer	6.008.902	5.375.085	6.008.902	5.375.085
Kursgevinst, valuta	1.090.661	1.020.581	28	14
Finansielle indtægter i alt	7.172.359	6.448.527	6.211.934	5.671.135
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.344.250	14.954.900	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.632.520	2.727.323	2.632.520	2.727.323
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	0	1.604.386
Renter, komplementarselskab	18.614	17.734	18.614	17.734
Renter, kreditinstitutter	0	0	0	0
Restskattetillæg, komplementarselskab	293	159	0	0
Finansielle omkostninger i alt	17.995.677	17.700.116	2.651.134	4.349.443

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	23.486.091	10.767.036		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-13.304.325	-6.690.657		
Værdireguleringer i alt	10.181.766	4.076.379		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
Anskaffelsessum i alt	452.021.323	452.021.323		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	30.408.289	19.641.253		
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	0		
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	23.486.091	10.767.036		
Regulering til dagsværdi, ultimo	53.894.380	30.408.289		
Dagsværdi, ultimo	505.915.703	482.429.612		
Dagsværdi, ultimo, GBP	56.254.109	56.254.109		
Årets urealiserede dagsv.reg. Indr. i resultatopg.	23.486.091	10.767.036		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:				
Nettolejeindtægt, GBP	2.853.771	2.853.771		
Afkastkrav	4,75%	4,75%		
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%	480.619.918	458.308.131		
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	534.022.131	509.231.257		

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
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	35.420.300	29.411.397	35.420.300	29.411.397
Indbetalt, ultimo	-41.843.123	-40.043.123	-41.843.123	-40.043.123
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Tilgodehavender, ultimo	89.619.884	85.410.981	89.619.884	85.410.981

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 89.270 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 37.140 (2023 t.dkk 35.397). Der er i året tilskrevet t.dkk 2.490 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 747.

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	26.817	25.580	0	0
Andre tilgodehavender	25.361	30.865	0	0
Andre tilgodehavender i alt	52.178	56.445	0	0

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	319.799.155	324.232.444		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	29.707.307	30.119.131		
Kursregulering, primo	-65.933.791	-72.624.448		
Årets kursregulering	13.304.325	6.690.657		
Kursregulering, ultimo	-52.629.466	-65.933.791		
Kursværdi, ultimo	267.169.689	258.298.653		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	250.490.267	241.754.858		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	12.757.735	13.012.031		
Langfristet del i alt	263.248.002	254.766.889		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.921.687	3.531.764		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% 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.

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
12 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	13.901.000	18.535.000	13.901.000	18.535.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	18.134.000	18.000.000	18.134.000	18.000.000
Langfristet del i alt	32.035.000	36.535.000	32.035.000	36.535.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.500.000	4.500.000	4.500.000	4.500.000

NOTER

	Koncern 2024 dkk	Koncern 2023 dkk	Moder 2024 dkk	Moder 2023 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	304.996	290.575	304.996	290.575
Skyldige renter	4.322.171	4.364.363	1.028.350	1.223.451
Skyldig moms, UK	1.268.842	1.205.795	0	0
Skyldig selskabsskat	4.004	3.806	0	0
Skyldige omkostninger	175.511	71.391	17.188	16.875
Anden gæld i alt	6.075.524	5.935.930	1.350.534	1.530.901

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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











- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 505.916.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.593.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

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

  Ove Valentin Christensen Bestyrelsesformand 9aa2e958-6a1f-4cfc-8ee1-2b42ae207d54 2025-04-25 05:32:17Z	  Ole Nielsen Bestyrelsesmedlem 804fa1e9-e63c-410e-8791-90d780efa1f7 2025-04-25 06:43:09Z
  Arne Gillin Bestyrelsesmedlem 5fd4dbdd-1267-44ea-a002-4dc6fa256343 2025-04-25 07:37:14Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-07 11:22:20Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-07 12:03:06Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (50) - KS Habro-Edinburgh, International.pdf SHA256:
fcf37a903c9bde55f132edd503660009d91d6f9cc6609a75c7a32aa574ac14f7



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.