

K/S Habro-Doncaster

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

Årsrapport for 2024

(23. regnskabsår)

CVR-nr.: 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. marts 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
Noter	15 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 4. marts 2025

Bestyrelse:

Anders Herløv Larsen (formand)

Peter Lund

Claus Loft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Doncaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Doncaster 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 4. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Anders Mathias Jessen
statsautoriseret revisor
mne46620

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 26544289
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-15
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse

Anders Herløv Larsen (formand)
Peter Lund
Claus Loft

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-15
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 13/14 Baxter Gate, 2/5 St. George Gate, Doncaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -506.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 293.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 799.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 1.917.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.

Finansiering og fortsat drift

Det er ledelsens vurdering af likviditetsbehovet for de kommende år dækkes af fremtidige indbetalinger af resthæftelser fra investorerne, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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-Doncaster 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. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

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 selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagen tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold.

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Indtægter	1	233.684	346.469
Driftsomkostninger	2	<u>-251.035</u>	<u>-164.185</u>
Driftsresultat		-17.351	182.284
Administrationsomkostninger	3	<u>-358.370</u>	<u>-260.279</u>
Resultat før finansielle poster		-375.721	-77.995
Finansielle indtægter	4	157.079	176.209
Finansielle omkostninger	5	<u>-287.576</u>	<u>-321.395</u>
Resultat før værdiregulering		-506.218	-223.181
Værdireguleringer	6	<u>-293.240</u>	<u>-139.385</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-799.458</u>	<u>-362.566</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-799.458</u>	<u>-362.566</u>
		<u>-799.458</u>	<u>-362.566</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	4.271.867	4.287.952
Materielle anlægsaktiver i alt		4.271.867	4.287.952
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.271.867	4.287.952
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	123.810	66.667
Andre tilgodehavender	9	51.437	59.297
Tilgodehavende leje		34.206	0
Periodeafgrænsningsposter		74.046	0
Tilgodehavender i alt		283.499	125.964
Likvide beholdninger		309.799	354.212
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		593.298	480.176
AKTIVER I ALT		4.865.165	4.768.128

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 64.650.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		13.709.499	12.209.500
Overført resultat		<u>-11.792.857</u>	<u>-10.693.399</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.916.642</u>	<u>1.516.101</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	<u>1.999.420</u>	<u>2.355.224</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.999.420</u>	<u>2.355.224</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	470.463	448.622
Anden gæld	11	478.640	426.741
Forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>21.440</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>949.103</u>	<u>896.803</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.948.523</u>	<u>3.252.027</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.865.165</u>	<u>4.768.128</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		
Finansiering og fortsat drift	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	DKK	DKK
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 646.500, primo	64.650.000	58.150.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>6.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 646.500, ultimo	<u>64.650.000</u>	<u>64.650.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 122.095, primo	12.209.500	11.209.504
Ændring i året	<u>1.499.999</u>	<u>999.996</u>
100 kommanditanparter á kr. 137.095, ultimo	<u>13.709.499</u>	<u>12.209.500</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>50.940.501</u>	<u>52.440.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>10.188.100</u>	<u>10.488.100</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>40.752.401</u>	<u>41.952.400</u>
Pr. anpart	<u>509.405</u>	<u>524.405</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>13.709.499</u>	<u>12.209.500</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-10.693.399	-10.130.834
Overført af årets resultat	-799.458	-362.566
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-300.000</u>	<u>-199.999</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-11.792.857</u>	<u>-10.693.399</u>
Egenkapital i alt	<u>1.916.642</u>	<u>1.516.101</u>
Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.		

NOTER

	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
1 Indtægter		
Lejeindtægter	233.684	213.288
Forsikring	<u>0</u>	<u>133.181</u>
Lejeindtægter i alt	<u>233.684</u>	<u>346.469</u>
<p>Den indtægtsførte leje udgøres af leje fra Sportsdirect.com Retail Ltd. indtil april 2024, hvor de er fraflyttede, og fra september 2024 fra Retail Cube Ltd., som er den nye lejer.</p> <p>Den tidligere lejer afholdte omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskatter. Udlejer betaler forsikring og ejendomsskatter på nuværende udlejning.</p> <p>Lejen betales månedvis forud og udgør årligt t.gbp 27. Lejemålet løber indtil september 2025.</p>		
	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	28.999	27.560
Honorar, VAT-agent	3.546	3.444
Ejendomsdrift	167.836	0
Forsikring	<u>50.654</u>	<u>133.181</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>251.035</u>	<u>164.185</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	154.598	151.567
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
Honorar, Asset Management	135.526	28.138
Ejendomsrapport	0	7.476
Energy Performance Certificate	0	17.751
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	<u>10.965</u>	<u>9.400</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>358.370</u>	<u>260.279</u>

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.617	2.980
Kursgevinst, valuta	154.462	173.229
Finansielle indtægter i alt	157.079	176.209
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	265.393	300.271
Renter, komplementarselskab	22.183	21.124
Finansielle omkostninger i alt	287.576	321.395
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-214.398	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	198.313	95.700
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-277.155	-235.085
Værdireguleringer i alt	-293.240	-139.385
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
Anskaffelsessum, ultimo	65.942.388	65.942.388
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-61.654.436	-61.750.136
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	-214.398	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	198.313	95.700
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.670.521	-61.654.436
Dagsværdi, ultimo	4.271.867	4.287.952
Dagsværdi, ultimo, GBP	475.000	500.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-16.085	95.700

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er i 2023 og 2024 baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagen tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold. Den fastsatte dagsværdi svarer til ca. 10 GBP pr. sq.ft. hvilket vurderes værende indenfor interval for lignende tomme udviklingsejendomme.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	13.709.500	12.709.504
Ændring i året	1.499.999	999.996
Indbetalt, ultimo	-13.708.190	-12.565.334
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.377.499	-1.077.499
Tilgodehavender, investorindskud i alt	123.810	66.667

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 124 vedrører raten pr. 31. december 2024, som først forfalddt primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 46 (2023 t.dkk 25). Der er i året opkrævet t.dkk 450 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 429.

	2024	2023
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	31.365	18.950
Tilgodehavende moms, UK	15.211	15.092
Andre tilgodehavender	4.861	25.255
Andre tilgodehavender i alt	51.437	59.297

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.890.038	4.942.350
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.126.303	57.737.421
Kursregulering, primo	-54.933.575	-55.168.660
Årets kursregulering	277.155	235.085
Kursregulering, ultimo	-54.656.420	-54.933.575
Kursværdi, ultimo	2.469.883	2.803.846
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	274.633	326.945
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	277.155	235.085
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	117.571	560.735
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.881.849	1.794.489
Langfristet del i alt	1.999.420	2.355.224
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	470.463	448.622
Lånets løbetid er til 1. februar 2030, og renten er fast 10 % p.a. i hele perioden.		
Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 ikke misligholdt.		
	2024	2023
	DKK	DKK
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	363.461	346.123
Skyldige renter	41.502	47.116
Skyldige omkostninger	49.255	33.502
Deposita	24.422	0
Anden gæld i alt	478.640	426.741

NOTER

12 **Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

For 1. prioritetsgælden er stillet følgende sikkerheder:











- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.272.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

14 **Finansiering og fortsat drift**

Det er ledelsens vurdering af likviditetsbehovet for de kommende år dækkes af fremtidige indbetalinger af resthæftelser fra investorerne, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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

  Anders Herløv Larsen Bestyrelsesformand b8783450-1388-4de8-ad94-7400376fd2e2 2025-03-05 08:20:23Z	  Claus Loft Bestyrelsesmedlem 85c539a2-fb5e-4bbd-9e28-def6254bd262 2025-03-05 09:16:20Z
  Peter Lund Bestyrelsesmedlem 271da943-2507-4218-bd50-9e9a650fd99c 2025-03-05 15:53:31Z	  Anders Mathias Jessen Revisor 8116c5d8-e328-49eb-bb9d-a8162757314e 2025-03-05 21:26:20Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-03-06 07:16:59Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (15) KS Habro-Doncaster.pdf

SHA256: 3769d4b936004eacf0a387f359be840d60e243567b376b148409ac9b13f7acb7



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 signeringservice.