

## **K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket**

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

### **Årsrapport for 2025**

(20. regnskabsår)

CVR nr. 28660170

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. februar 2026

-----  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 til årsrapporten	16 - 19

### LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket.

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2026

I bestyrelsen:

Jørgen Rossen Nielsen (formand)

Ole Bødtcher-Hansen

Jacob Balslev Meldgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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.

Kolding, den 11. februar 2026

#### **Deloitte**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne41365

### SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 28660170  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-43  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Jørgen Rossen Nielsen (formand)  
Ole Bødtcher-Hansen  
Jacob Balslev Meldgaard

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-43  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Deloitte  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding  
CVR nr.: 33963556

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomheden væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 61 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 7.760.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 29.250.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 37.010.

### Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 199.129. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket for 2025 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,31 (899,34 pr. 31/12 2024).

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.

### 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.

### **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 personligt.

#### **BALANCEN**

##### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendommen 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.

##### **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**

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	2	16.633.824	16.630.777
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>16.633.824</b>	<b>16.630.777</b>
Administrationsomkostninger	3	-537.387	-626.370
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>16.096.437</b>	<b>16.004.407</b>
Finansielle indtægter	4	434.742	670.585
Finansielle omkostninger	5	-8.770.767	-9.385.257
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>7.760.412</b>	<b>7.289.735</b>
Værdireguleringer	6	29.249.989	7.471.722
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>37.010.401</u></b>	<b><u>14.761.457</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>37.010.401</u>	<u>14.761.457</u>
		<b><u>37.010.401</u></b>	<b><u>14.761.457</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>359.340.150</u>	<u>337.277.278</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>359.340.150</u></b>	<b><u>337.277.278</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>359.340.150</u></b>	<b><u>337.277.278</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	<u>34.754</u>	<u>57.681</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>34.754</u></b>	<b><u>57.681</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>4.210.430</u></b>	<b><u>5.225.224</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>4.245.184</u></b>	<b><u>5.282.905</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>363.585.334</u></b>	<b><u>342.560.183</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 147.600.000.			
Kontant andel af indskudskapital		46.375.000	48.525.000
Overført resultat		152.754.045	115.743.644
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>199.129.045</b>	<b>164.268.644</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	153.722.003	163.344.158
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	1.625.000	5.375.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>155.347.003</b>	<b>168.719.158</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.988.384	1.978.881
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	3.000.000	3.000.000
Anden gæld	11	1.538.414	1.884.405
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.582.488	2.709.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.109.286</b>	<b>9.572.381</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>164.456.289</b>	<b>178.291.539</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>363.585.334</b>	<b>342.560.183</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.050.000, ultimo	<u>105.000.000</u>	<u>105.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 485.250, primo	48.525.000	50.525.000
Ændring i året	<u>-2.150.000</u>	<u>-2.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 463.750, ultimo	<u>46.375.000</u>	<u>48.525.000</u>
Resthæftelse	<u>58.625.000</u>	<u>56.475.000</u>
Pr. anpart	<u>586.250</u>	<u>564.750</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 426.000, ultimo	<u>42.600.000</u>	<u>42.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>42.600.000</u>	<u>42.600.000</u>
Pr. anpart	<u>426.000</u>	<u>426.000</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.476.000, ultimo	<u>147.600.000</u>	<u>147.600.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 485.250, primo	48.525.000	50.525.000
Ændring i året	<u>-2.150.000</u>	<u>-2.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 463.750, ultimo	<u>46.375.000</u>	<u>48.525.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>101.225.000</u>	<u>99.075.000</u>
Pr. anpart	<u>1.012.250</u>	<u>990.750</u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	46.375.000	48.525.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	115.743.644	100.982.187
Overført af årets resultat	<u>37.010.401</u>	<u>14.761.457</u>
Overført resultat, ultimo	<u>152.754.045</u>	<u>115.743.644</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>199.129.045</b></u>	<u><b>164.268.644</b></u>

**NOTER****1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>16.633.824</b>	<b>16.630.777</b>

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

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.902.515 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.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	239.138	234.449
Ejendomsadministrationshonorar	165.237	167.457
Honorar, VAT-agent, UK	66.156	67.465
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Advokat, DK	2.500	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Ejendomsvurdering	0	91.866
Rådgiveromkostning	0	9.511
Rejseomkostninger	4.468	0
Diverse omkostninger	12.987	10.170
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>537.387</b>	<b>626.370</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	36.956	42.504
Kursgevinst, valuta	397.786	628.081
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>434.742</b>	<b>670.585</b>

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	8.400.624	8.716.394
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	350.025	649.695
Renter, komplementarselskab	20.118	19.168
	<u>8.770.767</u>	<u>9.385.257</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	39.679.681	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-17.616.809	15.657.400
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	7.187.117	-8.185.678
	<u>29.249.989</u>	<u>7.471.722</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	264.559.200	264.559.200
Købsomkostninger	29.696.645	29.696.645
	<u>294.255.845</u>	<u>294.255.845</u>
<b>Anskaffelsessum i alt</b>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	24.000.000	24.000.000
	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	43.021.433	27.364.033
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	39.679.681	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-17.616.809	15.657.400
	<u>65.084.305</u>	<u>43.021.433</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	65.084.305	43.021.433
	<u>65.084.305</u>	<u>43.021.433</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>359.340.150</b>	<b>337.277.278</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	41.914.844	37.502.755
	<u>41.914.844</u>	<u>37.502.755</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	22.062.872	15.657.400
	<u>22.062.872</u>	<u>15.657.400</u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.902.515	1.902.515
Afkastkrav	4,25%	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%	<u>339.376.808</u>	<u>320.413.414</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>381.798.909</u>	<u>356.014.905</u>

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

## NOTER

	<u>2025</u> dkk	<u>2024</u> dkk
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	29.893	31.685
Andre tilgodehavender	4.861	25.996
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>34.754</b>	<b>57.681</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	200.212.562	202.638.097
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	18.162.670	18.382.707
Kursregulering, primo	-37.315.058	-45.500.736
Årets kursregulering	-7.187.117	8.185.678
Kursegulering, ultimo	-44.502.175	-37.315.058
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>155.710.387</b>	<b>165.323.039</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	144.633.791	154.299.377
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.088.212	9.044.781
Langfristet del i alt	153.722.003	163.344.158
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.988.384	1.978.881
Lånets løbetid er til 20. december 2036, og renten er fast 5,30% 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>10 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.625.000	5.375.000
Langfristet del i alt	1.625.000	5.375.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000

**NOTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-43	329.632	314.064
Skyldige renter	359.673	503.462
Skyldig moms, UK	804.037	929.614
Skyldige omkostninger	45.072	137.265
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.538.414</b>	<b>1.884.405</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 359.340.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 359.340.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 320.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.		