

## **K/S Habro-North City, Manchester**

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

**Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29523770

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. december 2024

-----  
Ole Bjørn Jensen (formand)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance pr. 30. juni - Aktiver	14
Balance pr. 30. juni - Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17 - 24

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023/2024 for K/S Habro-North City, Manchester.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 18. december 2024

I bestyrelsen:

---

Ole Bjørn Jensen (formand)

---

Pernille Dupont Jensen

---

Lars Bjørn Dupont Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-North City, Manchester

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med

#### 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at koncernselskaberne samlet har været påvirket af tomme lejemaal. Dette forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at man realiserer de forudsætninger man har lagt for virksomhederne tilsammen, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens 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 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. Fejlinformationer 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 koncernregnskabet og 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 koncernens 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 koncernens 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 eller 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 18. december 2024

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Maria Gammelgaard Poulsen

statsautoriseret revisor

mne47802

**SELKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-North City, Manchester c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
	CVR-nr.: 29523770 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-41 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Ole Bjørn Jensen (formand) Pernille Dupont Jensen Lars Bjørn Dupont Jensen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-41 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
	CVR nr.: 32895468
<b>Tilknyt. selskaber</b>	ApS Habro Komplementar-37, København ApS Habro Komplementar-38, København ApS Habro Komplementar-66, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København
	alle 100% ejet og med hjemsted i København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer via datterkommanditselskaber ejendommene North City Shopping Center, Phase I, Phase II og Phase III, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med disse.

### Resultat for regnskabsåret 2023/2024

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -339.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 14.592.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 14.940.

### Egenkapital pr. 30. juni 2024

Koncernens egenkapital pr. 30. juni 2024 udgør t.dkk -93.456.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Koncernens likviditet har været påvirket af, at nogle lejemål i koncernens ejendomme har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilkaerne for genudlejning af størstedelen af de tomme lejemål er nu aftalt med nye lejere, og det forventes, at udlejning af disse lejemål formaliseres i 2024/25. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgåede aftaler med koncernens kreditorer. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift, selv om usikkerheden er reduceret i forhold til 2023/24.

Ledelsen har sammen med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, baseret på forudsætninger, som ledelsen og administrator trods usikkerheden om fremtiden vurderer at være realistiske. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de nye lejeaftaler formaliseres som forventet indenfor de i budgettet fastsatte tidsrammer, samt at der ikke opstår andre væsentlige ændringer/forringelser i koncernens lejeindtægter. Såfremt dette realiseres, og kommanditisterne indskyder de beløb, som de har indikeret at være indstillede på, så kan koncernen ifølge budgettet opfylde de indgåede aftaler med långivere og øvrige kreditorer.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ud over det ovenfor beskrevne vedr. usikkerhed om fortsat drift i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-North City, Manchester for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester 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 nyerhvervede 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 Barnaby Finans P/S ,00 (,00 pr. 30/6 150000000).

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.

### 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.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger samt kurstab.

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

#### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Skat

Idet K/S Habro-North City, Manchester og dets datterkommanditselskaber ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af disse kommanditselskabers driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-37, 38 og 66, som er 100% ejede af K/S Habro-North City, Manchester.

## 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.

#### 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.

#### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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. juli - 30. juni**

		Koncern		Moder	
		01.07.2023 -	01.07.2022 -	01.07.2023 -	01.07.2022 -
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Lejeindtægter	2	11.422.168	11.451.406	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>11.422.168</b>	<b>11.451.406</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger	3	-3.164.866	-2.018.610	0	0
Administrationsomkostninger	4	-1.108.509	-840.764	-68.129	-85.131
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>7.148.793</b>	<b>8.592.032</b>	<b>-68.129</b>	<b>-85.131</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	5	0	0	-6.176.740	-12.749.158
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>7.148.793</b>	<b>8.592.032</b>	<b>-6.244.869</b>	<b>-12.834.289</b>
Finansielle indtægter	6	825.161	787.468	3.432.706	3.315.957
Finansielle omkostninger	7	-8.312.579	-7.855.392	-3.848.879	-3.714.388
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-338.625</b>	<b>1.524.108</b>	<b>-6.661.042</b>	<b>-13.232.720</b>
Værdireguleringer	8	-14.591.988	-14.786.081	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>-14.930.613</b>	<b>-13.261.973</b>	<b>-6.661.042</b>	<b>-13.232.720</b>
Skat af årets resultat		-9.720	-9.225	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14.940.333</b>	<b>-13.271.198</b>	<b>-6.661.042</b>	<b>-13.232.720</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		-14.940.333	-13.271.198	-6.661.042	-13.232.720
		<b>-14.940.333</b>	<b>-13.271.198</b>	<b>-6.661.042</b>	<b>-13.232.720</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2024****AKTIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
	Note	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
		dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	9	166.683.266	177.892.278	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>166.683.266</b>	<b>177.892.278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>166.683.266</b>	<b>177.892.278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavende lejere		978.675	2.608.584	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		470.536	780.559	0	0
Andre tilgodehavender	10	1.129.479	748.881	0	0
Periodeafgrænsningsposter, leje		161.711	0	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.740.401</b>	<b>4.138.024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.216.215</b>	<b>3.617.111</b>	<b>317.227</b>	<b>1.039</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.956.616</b>	<b>7.755.135</b>	<b>317.227</b>	<b>1.039</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>174.639.882</b>	<b>185.647.413</b>	<b>317.227</b>	<b>1.039</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2024****PASSIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
	Note	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
		dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 150.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Overført resultat		-123.330.563	-108.390.230	-115.012.794	-108.351.752
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-93.455.563</b>	<b>-78.515.230</b>	<b>-85.137.794</b>	<b>-78.476.752</b>
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	5	0	0	0	0
<b>Hensættelser, i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	145.530.506	147.383.400	0	0
Anden gæld	12	821.968	1.243.322	0	0
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		19.653.597	19.468.428	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>166.006.071</b>	<b>168.095.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11+12	4.569.485	4.110.199	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.517.843	7.307.002	35.583	72.188
Mellemregning, tilknyttede virksomheder		21.364.198	18.000.682	21.364.198	18.000.682
Lån, tilknyttede virksomheder		49.726.739	47.410.097	49.726.739	47.410.097
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		115.487	802.944	0	0
Anden gæld	13	17.383.042	16.212.691	14.328.501	12.994.824
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.412.580	2.223.878	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>102.089.374</b>	<b>96.067.493</b>	<b>85.455.021</b>	<b>78.477.791</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>268.095.445</b>	<b>264.162.643</b>	<b>85.455.021</b>	<b>78.477.791</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>174.639.882</b>	<b>185.647.413</b>	<b>317.227</b>	<b>1.039</b>
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1				
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)	15				
Eventualforpligtelser	16				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Koncern 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Koncern 01.07.2022- 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Moder 01.07.2022- 30.06.2023 dkk
<b>Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 1.500.000, primo	150.000.000	50.000.000	150.000.000	50.000.000
Ændring i året	0	100.000.000	0	100.000.000
100 kommanditanparter á kr. 1.500.000, ultimo	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
Indskudskapital, kontant andel, ultimo	29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Resthæftelse i alt	120.125.000	120.125.000	120.125.000	120.125.000
Pr. anpart	1.201.250	1.201.250	1.201.250	1.201.250
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	-108.390.230	-95.119.032	-108.351.752	-95.119.032
Overført af årets resultat	-14.940.333	-13.271.198	-6.661.042	-13.232.720
Overført resultat, ultimo	-123.330.563	-108.390.230	-115.012.794	-108.351.752
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-93.455.563</b>	<b>-78.515.230</b>	<b>-85.137.794</b>	<b>-78.476.752</b>

## NOTER

### 1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernens likviditet har været påvirket af, at nogle lejemål i koncernens ejendomme har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilkaerne for genudlejning af størstedelen af de tomme lejemål er nu aftalt med nye lejere, og det forventes, at udlejning af disse lejemål formaliseres i 2024/25. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgåede aftaler med koncernens kreditorer. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift, selv om usikkerheden er reduceret i forhold til 2023/24.

Ledelsen har sammen med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, baseret på forudsætninger, som ledelsen og administrator trods usikkerheden om fremtiden vurderer at være realistiske. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de nye lejeaftaler formaliseres som forventet indenfor de i budgettet fastsatte tidsrammer, samt at der ikke opstår andre væsentlige ændringer/forringelser i koncernens lejeindtægter. Såfremt dette realiseres, og kommanditisterne indskyder de beløb, som de har indikeret at være indstillede på, så kan koncernen ifølge budgettet opfylde de indgåede aftaler med långivere og øvrige kreditorer.

Koncernen og selskabet har indgået aftale med moderselskabet ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen om, at mellemregninger og lån stor i alt t.dkk 85.102 kun kan kræves indfriet af ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2024/2025.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	Koncern 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk
<b>2 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>11.422.168</b>	<b>11.451.406</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.

	Koncern 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk
<b>3 Driftsomkostninger</b>				
Ejendomsadministrationshonorar	172.869	169.318	0	0
Omkostninger, rent review	13.039	2.746	0	0
Asset management report, genudlejning m.v.	492.350	137.911	0	0
Omkostninger, ejendomsdrift	2.486.608	1.708.635	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>3.164.866</b>	<b>2.018.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	Koncern 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk
<b>4 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	63.665	83.872	19.086	18.190
Honorar, VAT-agent, UK	52.166	51.087	0	0
Revision, DK	157.500	145.000	37.500	25.000
Revision, DK, regulering tidligere år	0	75.113	0	32.063
Revisor, UK	17.232	15.910	0	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	8.125	8.125	3.125	3.125
Advokathonorar	533.075	45.048	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Honorar, Habro UK	182.893	295.926	0	0
Ejendomsvurdering	64.319	0	0	0
Rejseomkostninger	0	5.483	0	0
R&H fees	0	74.265	0	0
Engelsk ejerregister	0	24.951	0	0
Diverse omkostninger	26.315	12.765	5.199	3.534
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.108.509</b>	<b>840.764</b>	<b>68.129</b>	<b>85.131</b>

## NOTER

	Moder 30.06.2024 dkk	Moder 30.06.2023 dkk
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	34.290.000	34.290.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	34.290.000	34.290.000
Op-/nedskrivninger, primo	-34.290.000	-40.243.123
Årets resultat	-14.446.310	-8.316.726
Skat af årets resultat	-9.720	-9.225
Nedskrivninger i året	5.481.598	-38.400.441
Negativ indre værdi nedskrevet over hensatte forpligtelser	0	49.426.535
Nedskrevet i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8.974.432	3.252.980
Op-/nedskrivninger, ultimo	-34.290.000	-34.290.000
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
ApS Habro Komplementar-37, København	125.000	319.141
ApS Habro Komplementar-38, København	125.000	316.902
ApS Habro Komplementar-66, København	40.000	52.061
K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København	2.500.000	22.190.404
K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København	29.500.000	-117.341.545
K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København	2.000.000	10.040.335
Modregnet i tilgodehavender	0	84.422.702
I alt	34.290.000	0

Med baggrund i udviklingen i datterselskabernes drift og kapitalgrundlag, samt ændrede låneaftaler med væsentligste kreditor i 2021/22 regnskabsåret, der bl.a. betyder at selskaberne har indbyrdes fælles kautionsforpligtelse for deres 1. prioritetsgæld hos Canada Life, er kapitalandelene samlet nedskrevet til kr. 0. Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er ligeledes nedskrevet til 0.

## NOTER

	Koncern 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk
<b>6 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	22.663	8.219	0	0
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.432.706	3.315.957
Kursgevinst, valuta	802.498	779.249	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>825.161</b>	<b>787.468</b>	<b>3.432.706</b>	<b>3.315.957</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.404.533	4.050.927	0	0
Renter, fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	59.613	90.030	0	0
Renter, kreditinstitutter	5	49	0	2
Renter, lån og mellemregning, tilknyttede virksomheder	3.210.751	3.108.990	3.210.751	3.108.990
Renter, lån og mellemregning, Ole Bjørn Jensen	637.677	605.396	637.677	605.396
Kurstab, valuta	0	0	451	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>8.312.579</b>	<b>7.855.392</b>	<b>3.848.879</b>	<b>3.714.388</b>
<b>8 Værdireguleringer</b>				
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-13.743.946	-14.045.685		
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	2.534.934	178.362		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-3.063.324	-905.381		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-18.666	-1.582		
Værdireg. af fastrenteaft. hos Barnaby Finans P/S, kursr.	-300.986	-11.795		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-14.591.988</b>	<b>-14.786.081</b>		

## NOTER

	Koncern 30.06.2024 dkk	Koncern 30.06.2023 dkk
<b>9 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	264.799.497	264.799.497
Købsomkostninger	29.009.151	29.009.151
	<u>293.808.648</u>	<u>293.808.648</u>
Anskaffelsessum i alt	293.808.648	293.808.648
	<u>24.875.000</u>	<u>24.875.000</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	24.875.000	24.875.000
Regulering til dagsværdi, primo	-115.916.370	-102.049.047
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-13.743.946	-14.045.685
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	2.534.934	178.362
	<u>-127.125.382</u>	<u>-115.916.370</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-127.125.382	-115.916.370
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>166.683.266</b>	<b>177.892.278</b>
	<u>18.917.418</u>	<u>20.501.352</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	18.917.418	20.501.352
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-11.209.012	-13.867.323
	<u>-11.209.012</u>	<u>-13.867.323</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.719.252	1.653.999
Afkastkrav	5,00-10,00%	4,50-10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-2.492.824	-1.772.990
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	154.000.378	163.681.016
	<u>154.000.378</u>	<u>163.681.016</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	181.553.783	194.879.269
	<u>181.553.783</u>	<u>194.879.269</u>

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

## NOTER

	Koncern 30.06.2024 dkk	Koncern 30.06.2023 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	76.895	73.658
Andre tilgodehavender	1.052.584	675.223
	<b>1.129.479</b>	<b>748.881</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	180.872.862	185.336.494
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	16.985.330	17.409.013
Kursregulering, primo	-34.276.750	-35.182.131
Årets kursregulering	3.063.324	905.381
Kursregulering, ultimo	-31.213.426	-34.276.750
	<b>149.659.436</b>	<b>151.059.744</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	128.887.775	132.746.802
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.642.731	14.636.598
Langfristet del i alt	145.530.506	147.383.400
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.128.930	3.676.344

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.

## NOTER

	Koncern 30.06.2024 dkk	Koncern 30.06.2023 dkk	Moder 30.06.2024 dkk	Moder 30.06.2023 dkk
<b>12 Anden gæld</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	1.241.788	1.675.108		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	143.288	193.288		
Kursregulering, primo	2.069	487		
Årets kursregulering	18.666	1.582		
Kursregulering, ultimo	20.735	2.069		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>1.262.523</b>	<b>1.677.177</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	821.968	1.243.322		
Langfristet del i alt	821.968	1.243.322		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	440.555	433.855		
Lånets løbetid er til 25. marts 2027, og lånet er rentefrit i hele perioden.				
<b>13 Anden gæld</b>				
Skyldige renter	1.017.042	861.658	0	0
Skyldig moms, UK	777.798	1.140.051	0	0
Skyldig selskabsskat	9.720	9.225	0	0
Gæld, lejere	1.025.785	989.279	0	0
Deposita	224.196	217.654	0	0
Lån, Ole Bjørn Jensen	12.431.684	11.852.524	12.431.684	11.852.524
Mellemregning, Ole Bjørn Jensen	1.896.817	1.142.300	1.896.817	1.142.300
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>17.383.042</b>	<b>16.212.691</b>	<b>14.328.501</b>	<b>12.994.824</b>

## NOTER

### 14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 15 Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)

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

- Primær pant i ejendommene på t.dkk 166.683.
- Primær transport i ejendommenes lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

K/S Habro-North City, Manchester og K/S Habro-North City, Manchester, Phase I kautionerer for datterselskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase IIs gæld hos Barnaby Finans P/S.









### 16 Eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet anparter i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 150.000. Selskabet har indbetalt t.DKK 34.000 af de tegnede anparter, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 116.000.

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase II om, at mellemregningen t.dkk 59.779, kun kan kræves indfriet i det omfang, der er tilstrækkeligt likviditet hertil og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til K/S Habro-North City, Manchester, Phase IIs 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

  <b>Ole Bjørn Jensen</b> Dirigent/bestyrelsesformand 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7 2024-12-19 14:16:30Z	  <b>Maria Gammelgaard Poulsen</b> Revisor deff174b-da6b-423a-a136-a9ceb251b382 2024-12-19 20:37:14Z
  <b>Lars Bjørn Dupont Jensen</b> Bestyrelsesmedlem 1afafa52-9282-46da-9239-0b26a694f4be 2024-12-25 10:48:17Z	  <b>Pernille Dupont Jensen</b> Bestyrelsesmedlem 7bcda80a-cd94-4556-83b9-5f0dc2989b73 2024-12-27 12:15:49Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023-2024 - KS Habro-NCM Phase II.pdf	SHA256: 9f71b1d5f0ad684ad54b0222335678603f9aea584b10449da1df3b796c57de61
Årsrapport 2023-24 - KS Habro-NCM.pdf	SHA256: 45dd1a2810d515bd3a7f8c4b6c6440dde730a7037ee798fa22a4afa4cdc6cd33
Årsrapport 2023-2024 - KS Habro-NCM Phase III.pdf	SHA256: c04968b6a98fb0f4c29c045d662e68433e402fc7452461082308c74f0774cda0
Årsrapport 2023-24 - KS Habro-NCM Phase I.pdf	SHA256: 02ab434815431e5f3affc964001bd4822f819d91e96e71f74b98f0ef5fa5b70b



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 tidsstemplet 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.