

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

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

**Årsrapport for 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

(20. regnskabsår)

CVR nr. 29523770

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. december 2025

-----  
Ole Bjørn Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 22

### **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024/2025 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 17. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

#### 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.

Søborg, den 17. december 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 32895468

Maria Gammelgaard Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne47802

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<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 Godkendt 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 ApS Harpurhey Market Komplementar, 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 K/S Harpurhey Market, København
	alle 100% ejet og med hjemsted i København

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-North City, Manchester for 2024/2025 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 nyhvervede virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

#### **Transaktioner i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 872,11 (881,11 pr. 30/6 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.

#### **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.

#### **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 resterende 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, 66 og ApS Harpurhey Market Komplementar, som er 100% ejede af K/S Habro-North City, Manchester.

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

#### **BALANCEN**

##### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopførelsen.

##### **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 egenkapitalsopførelsen.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli - 30. juni**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		01.07.2024 -	01.07.2023 -	01.07.2024 -	01.07.2023 -
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Lejeindtægter	3	14.077.114	11.422.168	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>14.077.114</b>	<b>11.422.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger	4	-3.870.464	-3.164.866	0	0
Administrationsomkostninger	5	-1.709.625	-1.108.509	-65.764	-68.129
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>8.497.025</b>	<b>7.148.793</b>	<b>-65.764</b>	<b>-68.129</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	6	0	0	4.162.886	-6.176.740
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>8.497.025</b>	<b>7.148.793</b>	<b>4.097.122</b>	<b>-6.244.869</b>
Finansielle indtægter	7	744.572	825.161	3.871.851	3.432.706
Finansielle omkostninger	8	-9.178.413	-8.312.579	-4.297.656	-3.848.879
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>63.184</b>	<b>-338.625</b>	<b>3.671.317</b>	<b>-6.661.042</b>
Værdireguleringer	9	11.978.744	-14.591.988	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>12.041.928</b>	<b>-14.930.613</b>	<b>3.671.317</b>	<b>-6.661.042</b>
Skat af årets resultat		-52.842	-9.720	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11.989.086</b>	<b>-14.940.333</b>	<b>3.671.317</b>	<b>-6.661.042</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		11.989.086	-14.940.333	3.671.317	-6.661.042
		<b>11.989.086</b>	<b>-14.940.333</b>	<b>3.671.317</b>	<b>-6.661.042</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2025****AKTIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
	Note	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
		dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	10	177.770.818	166.683.266	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>177.770.818</b>	<b>166.683.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	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>177.770.818</b>	<b>166.683.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavende lejere		1.903.418	978.675	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	470.536	15.103.588	0
Andre tilgodehavender	11	615.132	1.129.479	0	0
Tilgodehavende leje		30.504	0	0	0
Periodeafgrænsningsp., leje og lejetilskud		5.395.791	161.711	0	0
Periodeafgrænsningsposter		28.221	0	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.973.066</b>	<b>2.740.401</b>	<b>15.103.588</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.926.902</b>	<b>5.216.215</b>	<b>24.884</b>	<b>317.227</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>12.899.968</b>	<b>7.956.616</b>	<b>15.128.472</b>	<b>317.227</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>190.670.786</b>	<b>174.639.882</b>	<b>15.128.472</b>	<b>317.227</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2025****PASSIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
	Note	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
		dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 150.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		29.875.000		29.875.000	
Overført resultat		-111.341.477	-123.330.563	-	-115.012.794
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-81.466.477</b>	<b>-93.455.563</b>	<b>-81.466.477</b>	<b>-85.137.794</b>
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	6	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	12	139.817.870	145.530.506	0	0
Anden gæld	13	377.517	821.968	0	0
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		19.110.231	19.653.597	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>159.305.618</b>	<b>166.006.071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11+12	4.662.186	4.569.485	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.547.380	6.517.843	40.625	35.583
Mellemregning, tilknyttede virksomheder		27.856.843	21.364.198	27.856.843	21.364.198
Lån, tilknyttede virksomheder		52.156.581	49.726.739	52.156.581	49.726.739
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		342.617	115.487	0	0
Anden gæld	14	20.392.686	17.383.042	16.540.900	14.328.501
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.873.352	2.412.580	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>112.831.645</b>	<b>102.089.374</b>	<b>96.594.949</b>	<b>85.455.021</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>272.137.263</b>	<b>268.095.445</b>	<b>96.594.949</b>	<b>85.455.021</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>190.670.786</b>	<b>174.639.882</b>	<b>15.128.472</b>	<b>317.227</b>
Oplysninger om fortsat drift	1				
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)	16				
Eventualforpligtelser	17				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	01.07.2024 -	01.07.2023-	01.07.2024 -	01.07.2023-
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
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	-123.330.563	-108.390.230	-115.012.794	-108.351.752
Overført af årets resultat	11.989.086	-14.940.333	3.671.317	-6.661.042
Overført resultat, ultimo	-111.341.477	-123.330.563	-111.341.477	-115.012.794
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-81.466.477</b>	<b>-93.455.563</b>	<b>-81.466.477</b>	<b>-85.137.794</b>

**NOTER****1 Oplysninger om fortsat drift**

Der er i året blevet formaliseret en del nye lejeaftaler i koncernen, så ejendommene nu er stort set fuldt udlejet pr. 30/6 2025. Udlejningerne har dog medført forhøjede driftsomkostninger og lejefrie perioder vedrørende disse lejemål i 2024/2025.

Ledelsen har sammen med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder, der samlet set viser positiv drift baseret på forudsætninger, som ledelsen og administrator vurderer at være realistiske.

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 96.222 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 2025/2026.

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

**2 Væsentligste aktivitet**

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

Koncern	Koncern
01.07.2024 -	01.07.2023 -
30.06.2025	30.06.2024
dkk	dkk

**3 Lejeindtægter**

Lejeindtægter i alt	<b>14.077.114</b>	<b>11.422.168</b>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Koncern	Koncern	Moder	Moder
01.07.2024 -	01.07.2023 -	01.07.2024 -	01.07.2023 -
30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
dkk	dkk	dkk	dkk

**4 Driftsomkostninger**

Ejendomsadministrationshonorar	284.246	172.869	0	0
Omkostninger, rent review	0	13.039	0	0
Asset management report, genudlejning m.v.	606.014	492.350	0	0
Omkostninger, ejendomsdrift	2.980.204	2.486.608	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>3.870.464</b>	<b>3.164.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER**

	<b>Koncern</b> <b>01.07.2024 -</b> <b>30.06.2025</b> <b>dkk</b>	<b>Koncern</b> <b>01.07.2023 -</b> <b>30.06.2024</b> <b>dkk</b>	<b>Moder</b> <b>01.07.2024 -</b> <b>30.06.2025</b> <b>dkk</b>	<b>Moder</b> <b>01.07.2023 -</b> <b>30.06.2024</b> <b>dkk</b>
<b>5 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	426.423	63.665	19.733	19.086
Honorar, VAT-agent, UK	53.277	52.166	0	0
Revision, DK	146.000	157.500	37.500	37.500
Revision, DK, regulering tidligere år	2.450	0	750	0
Revisor, UK	18.182	17.232	0	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	8.125	8.125	3.125	3.125
Advokat, DK	25.000	0	0	0
Advokat, UK	579.151	533.075	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Honorar, Habro UK	426.598	182.893	0	0
Ejendomsvurdering	0	64.319	0	0
Diverse omkostninger	21.200	26.315	1.437	5.199
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.709.625</b>	<b>1.108.509</b>	<b>65.764</b>	<b>68.129</b>

## NOTER

	Moder 30.06.2025 dkk	Moder 30.06.2024 dkk
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	34.290.000	34.290.000
Årets tilgang	-848.269	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	33.441.731	34.290.000
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, primo	-34.290.000	-34.290.000
Årets resultat	12.533.496	-14.446.310
Skat af årets resultat	-52.842	-9.720
Nedskrivninger i året	-7.228.794	5.481.598
Nedskrevet i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	-4.403.591	8.974.432
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, ultimo	-33.441.731	-34.290.000
	<hr/>	<hr/>
<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	335.321
ApS Habro Komplementar-38, København	125.000	332.968
ApS Habro Komplementar-66, København	40.000	56.121
ApS Harpurhey Market Komplementar, København	50.000	123.578
K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København	2.500.000	26.746.941
K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København	29.500.000	-111.690.130
K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København	2.000.000	12.552.708
K/S Harpurhey Market, København	100.000	-1.247.824
Modregnet i tilgodehavender	0	72.790.317
	<hr/>	<hr/>
I alt	34.440.000	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.

## NOTER

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	01.07.2024 -	01.07.2023 -	01.07.2024 -	01.07.2023 -
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>7 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	19.857	22.663	0	0
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.871.851	3.432.706
Renter, øvrige	41.384	0	0	0
Kursgevinst, valuta	683.331	802.498	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>744.572</b>	<b>825.161</b>	<b>3.871.851</b>	<b>3.432.706</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.764.686	4.404.533	0	0
Renter, fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	78.905	59.613	0	0
Renter, kreditinstitutter	7	5	0	0
Renter, lån og mellemregning, tilknyttede virksomheder	3.565.676	3.210.751	3.571.258	3.210.751
Renter, lån og mellemregning, Ole Bjørn Jensen	726.398	637.677	726.398	637.677
Renter, øvrige	6.970	0	0	0
Låneomkostninger	35.771	0	0	0
Kurstab, valuta	0	0	0	451
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>9.178.413</b>	<b>8.312.579</b>	<b>4.297.656</b>	<b>3.848.879</b>
<b>9 Værdireguleringer</b>				
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 10	12.922.111	-13.743.946		
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 10	-1.834.559	2.534.934		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	674.907	-3.063.324		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	15.631	-18.666		
Værdireg. af fastrenteaft. hos Barnaby Finans P/S, kursr.	200.654	-300.986		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>11.978.744</b>	<b>-14.591.988</b>		

## NOTER

	Koncern 30.06.2025 dkk	Koncern 30.06.2024 dkk
<b>10 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
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	24.875.000	24.875.000
Regulering til dagsværdi, primo	-127.125.382	-115.916.370
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	12.922.111	-13.743.946
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.834.559	2.534.934
	<u>-116.037.830</u>	<u>-127.125.382</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-116.037.830	-127.125.382
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>177.770.818</u></b>	<b><u>166.683.266</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.383.990	18.917.418
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	11.087.552	-11.209.012
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.677.796	1.719.252
Afkastkrav	4,75-10,00%	5,00-10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-1.640.774	-2.492.824
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>164.175.229</u>	<u>154.000.378</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>193.861.245</u>	<u>181.553.783</u>

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

## NOTER

	Koncern 30.06.2025 dkk	Koncern 30.06.2024 dkk
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	56.772	76.895
Andre tilgodehavender	558.360	1.052.584
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>615.132</b>	<b>1.129.479</b>
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	175.932.334	180.872.862
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	16.516.724	16.985.330
Kursregulering, primo	-31.213.426	-34.276.750
Årets kursregulering	-674.907	3.063.324
Kursregulering, ultimo	-31.888.333	-31.213.426
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>144.044.001</b>	<b>149.659.436</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	123.216.317	128.887.775
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.601.553	16.642.731
Langfristet del i alt	139.817.870	145.530.506
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.226.131	4.128.930

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 30.06.2025 dkk	Koncern 30.06.2024 dkk	Moder 30.06.2025 dkk	Moder 30.06.2024 dkk
<b>13 Anden gæld</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	808.468	1.241.788		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	93.288	143.288		
Kursregulering, primo	20.735	2.069		
Årets kursregulering	-15.631	18.666		
Kursregulering, ultimo	5.104	20.735		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>813.572</b>	<b>1.262.523</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	377.517	821.968		
Langfristet del i alt	377.517	821.968		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	436.055	440.555		
Lånets løbetid er til 25. marts 2027, og lånet er rentefrit i hele perioden.				
<b>14 Anden gæld</b>				
Skyldige renter	987.161	1.017.042	0	0
Skyldig moms, UK	1.521.819	777.798	0	0
Skyldig selskabsskat	14.805	9.720	0	0
Gæld, lejere	1.010.874	1.025.785	0	0
Deposita	317.127	224.196	0	0
Lån, Ole Bjørn Jensen	13.039.145	12.431.684	13.039.145	12.431.684
Mellemregning, Ole Bjørn Jensen	3.501.755	1.896.817	3.501.755	1.896.817
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>20.392.686</b>	<b>17.383.042</b>	<b>16.540.900</b>	<b>14.328.501</b>

## NOTER

### 15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 16 Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 177.771.
- 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 på t.dkk 19.453.

### 17 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 71.855, 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.