

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

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

**Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29523770

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. december 2023

-----  
Ole Bjørn Jensen (formand)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 30. juni - Aktiver	13
Balance pr. 30. juni - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 23

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022/2023 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 23. december 2023

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 årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at koncernselskaberne samlet set har oplevet væsentligt forringet likviditet fra ejendomsdriften efter regnskabsårets udløb. 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 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.

København, den 23. december 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

**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 2022 - 30. juni 2023
<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 2022/2023

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.524.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 14.786.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 13.271.

### Egenkapital pr. 30. juni 2023

Koncernens egenkapital pr. 30. juni 2023 udgør t.dkk -78.515.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Koncernens likviditet fra driften er efter regnskabsårets udløb forringet, idet nogle lejemål i koncernens ejendomme fortsat er tomme, eller er blevet tomme. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører væsentligt forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgående aftaler med koncernens kreditorer. Kombinationen af dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at ejendomsdriften i koncernen væsentligt forbedres. Dette forudsætter, at de tomme lejemål udlejes ud fra de i budgettet fastsatte tidsrammer samt vurderede lejeindtægter, at de relaterede driftsomkostninger falder væsentligt i forlængelse heraf, at der ikke sker øvrige væsentlige ændringer/forringelser i koncernens nuværende lejeindtægter, at der indgås aftaler om henstand samt afdragsordninger med koncernens eksisterende og fremtidige kreditorer samt at koncernens ydelser relateret til prioritetsgæld vedligeholdes ud fra indgået låneaftale.

Ledelsen vurderer dette er realistisk, og årsregnskabet er således aflagt 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 2022/2023 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.

### 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.

### 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 867,71 (866,84 pr. 30/6 2022).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### 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*

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### 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 resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	Note	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk
Lejeindtægter	2	11.451.406	11.348.651	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>11.451.406</b>	<b>11.348.651</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger	3	-2.314.536	-2.422.386	0	0
Administrationsomkostninger	4	-544.838	-989.594	-85.131	-38.530
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>8.592.032</b>	<b>7.936.671</b>	<b>-85.131</b>	<b>-38.530</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	5	0	0	-12.749.158	2.945.861
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>8.592.032</b>	<b>7.936.671</b>	<b>-12.834.289</b>	<b>2.907.331</b>
Finansielle indtægter	6	787.468	395.652	3.315.957	3.201.736
Finansielle omkostninger	7	-7.855.392	-7.975.134	-3.714.388	-3.579.916
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.524.108</b>	<b>357.189</b>	<b>-13.232.720</b>	<b>2.529.151</b>
Værdireguleringer	8	-14.786.081	2.187.790	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>-13.261.973</b>	<b>2.544.979</b>	<b>-13.232.720</b>	<b>2.529.151</b>
Skat af årets resultat		-9.225	-15.828	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-13.271.198</b>	<b>2.529.151</b>	<b>-13.232.720</b>	<b>2.529.151</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		-13.271.198	2.529.151	-13.232.720	2.529.151
		<b>-13.271.198</b>	<b>2.529.151</b>	<b>-13.232.720</b>	<b>2.529.151</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2023****AKTIVER**

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	9	177.892.278	191.759.601	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>177.892.278</b>	<b>191.759.601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	0	43.473.412
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.473.412</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>177.892.278</b>	<b>191.759.601</b>	<b>0</b>	<b>43.473.412</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavende lejere		2.767.482	596.634	0	0
Tilg.havender, mellemregning tilknyttede virk.		780.559	0	0	16.497.307
Andre tilgodehavender	10	748.881	98.504	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.296.922</b>	<b>695.138</b>	<b>0</b>	<b>16.497.307</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.617.111</b>	<b>3.283.901</b>	<b>1.039</b>	<b>176</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.914.033</b>	<b>3.979.039</b>	<b>1.039</b>	<b>16.497.483</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>185.806.311</b>	<b>195.738.640</b>	<b>1.039</b>	<b>59.970.895</b>

**BALANCE PR. 30. juni 2023****PASSIVER**

	Note	Koncern 30.06.2023 dkk	Koncern 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2023 dkk	Moder 30.06.2022 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		-108.390.230	-95.119.032	-108.351.752	-95.119.032
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-78.515.230</b>	<b>-65.244.032</b>	<b>-78.476.752</b>	<b>-65.244.032</b>
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	5	0	0	0	49.426.535
<b>Hensættelser, i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.426.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	147.383.400	150.908.286	0	0
Anden gæld	12	1.243.322	1.675.495	0	0
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		19.468.428	20.251.041	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>168.095.150</b>	<b>172.834.822</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	11+12	4.110.199	3.927.914	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.375.161	0	72.188	0
Mellemregning, tilknyttede virksomheder		18.000.682	18.185.582	18.000.682	18.185.582
Lån, tilknyttede virksomheder		47.410.097	45.201.382	47.410.097	45.201.382
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		802.944	770.846	0	0
Anden gæld	13	15.303.430	17.845.716	12.994.824	12.401.428
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.223.878	2.216.410	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>96.226.391</b>	<b>88.147.850</b>	<b>78.477.791</b>	<b>75.788.392</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>264.321.541</b>	<b>260.982.672</b>	<b>78.477.791</b>	<b>75.788.392</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>185.806.311</b>	<b>195.738.640</b>	<b>1.039</b>	<b>59.970.895</b>
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1				
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)	15				
Eventualforpligtelser	16				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Koncern 01.07.2021- 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2021- 30.06.2022 dkk
<b>Egenkapital</b>				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 500.000, primo	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Ændring i året	100.000.000	0	100.000.000	0
100 kommanditanparter á kr. 1.500.000, ultimo	150.000.000	50.000.000	150.000.000	50.000.000
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	20.125.000	120.125.000	20.125.000
Pr. anpart	1.201.250	201.250	1.201.250	201.250
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	-95.119.032	-97.648.183	-95.119.032	-97.648.183
Overført af årets resultat	-13.271.198	2.529.151	-13.232.720	2.529.151
Overført resultat, ultimo	-108.390.230	-95.119.032	-108.351.752	-95.119.032
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-78.515.230</b>	<b>-65.244.032</b>	<b>-78.476.752</b>	<b>-65.244.032</b>

## NOTER

### 1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernens likviditet fra driften er efter regnskabsårets udløb forringet, idet nogle lejemål i koncernens ejendomme fortsat er tomme, eller er blevet tomme. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører væsentligt forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgående aftaler med koncernens kreditorer. Kombinationen af dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at ejendomsdriften i koncernen væsentligt forbedres. Dette forudsætter, at de tomme lejemål udlejes ud fra de i budgettet fastsatte tidsrammer samt vurderede lejeindtægter, at de relaterede driftsomkostninger falder væsentligt i forlængelse heraf, at der ikke sker øvrige væsentlige ændringer/forringelser i koncernens nuværende lejeindtægter, at der indgås aftaler om henstand samt afdragsordninger med koncernens eksisterende og fremtidige kreditorer samt at koncernens ydelser relateret til prioritetsgæld vedligeholdes ud fra indgået låneaftale.

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 78.105 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 2023/2024.

På baggrund af ovenstående er årsregnskabet således aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Koncern	Koncern
01.07.2022 -	01.07.2021 -
30.06.2023	30.06.2022
dkk	dkk

### 2 Lejeindtægter

Lejeindtægter i alt	<b>11.451.406</b>	<b>11.348.651</b>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Koncern	Koncern	Moder	Moder
01.07.2022 -	01.07.2021 -	01.07.2022 -	01.07.2021 -
30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
dkk	dkk	dkk	dkk

### 3 Driftsomkostninger

Ejendomsadministrationshonorar	169.318	174.926	0	0
Omkostninger, rent review	41.506	25.069	0	0
Asset management report, genudlejning m.v.	395.077	354.937	0	0
Omkostninger, ejendomsdrift	1.708.635	1.867.454	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>2.314.536</b>	<b>2.422.386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk
<b>4 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	83.872	83.905	18.190	17.464
Honorar, VAT-agent, UK	51.087	52.391		0
Revision, DK	145.000	85.012	25.000	12.250
Revision, DK, regulering tidligere år	75.113	1.300	32.063	0
Revisor, UK	15.910	16.378	0	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	8.125	8.125	3.125	3.125
Advokathonorar	45.048	412.233	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Rejseomkostninger	5.483	7.697	0	0
R&H fees	74.265	296.591	0	0
Engelsk ejerregister	24.951	0	0	0
Diverse omkostninger	12.765	22.743	3.534	2.472
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>544.838</b>	<b>989.594</b>	<b>85.131</b>	<b>38.530</b>

## NOTER

	Moder 30.06.2023 dkk	Moder 30.06.2022 dkk
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	34.290.000	32.290.000
Årets tilgang	0	2.000.000
Anskaffelsessum, ultimo	34.290.000	34.290.000
Op-/nedskrivninger, primo	-40.243.123	-45.521.894
Årets resultat	-8.316.726	2.961.689
Skat af årets resultat	-9.225	-15.828
Nedskrivninger i året	-38.400.441	0
Negativ indre værdi nedskrevet over hensatte forpligtelser	49.426.535	0
Nedskrevet i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.252.980	2.332.910
Op-/nedskrivninger, ultimo	-34.290.000	-40.243.123
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-5.953.123</b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
ApS Habro Komplementar-37, København	125.000	303.742
ApS Habro Komplementar-38, København	125.000	301.611
ApS Habro Komplementar-66, København	40.000	48.295
K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København	2.500.000	29.008.036
K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København	29.500.000	-108.367.113
K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København	2.000.000	8.738.757
Modregnet i tilgodehavender	0	69.966.672
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 kautionforpligtelse for deres 1. prioritetsgæld hos Canada Life, er kapitalandelene samlet nedskrevet til kr. 0. Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er ligeledes nedskrevet til 0. Samtidig, og som konsekvens heraf, er tidligere års overførsel til hensatte forpligtelser til dækning af den negative indre værdi hos et af datterselskaberne tilbageført, idet det ud fra de underliggende forhold ikke vurderes sandsynligt for nuværende, at der vil være træk på selskabets økonomiske ressourcer.

## NOTER

	Koncern 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2022 - 30.06.2023 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk
<b>6 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	8.219	432	0	0
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.315.957	3.201.736
Kursgevinst, valuta	779.249	395.220	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>787.468</b>	<b>395.652</b>	<b>3.315.957</b>	<b>3.201.736</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.050.927	4.271.341	0	0
Renter, fastrenteaf tale, Barnaby Finans P/S	90.030	123.578	0	0
Renter, kreditinstitutter	49	319	2	20
Renter, lån og mellemregning, tilknyttede virksomheder	3.108.990	3.002.704	3.108.990	3.002.704
Renter, lån og mellemregning, Ole Bjørn Jensen	605.396	577.192	605.396	577.192
Kurstab, valuta	0	0	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>7.855.392</b>	<b>7.975.134</b>	<b>3.714.388</b>	<b>3.579.916</b>
<b>8 Værdireguleringer</b>				
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-14.045.685	2.571.178		
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	178.362	44.244		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-905.381	-408.066		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-1.582	-487		
Værdireg. af fastrenteaf t. hos Barnaby Finans P/S, kursr.	-11.795	-19.079		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-14.786.081</b>	<b>2.187.790</b>		

## NOTER

	Koncern 30.06.2023 dkk	Koncern 30.06.2022 dkk
<b>9 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	264.799.497	264.799.497
Købsomkostninger	29.009.151	29.009.151
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	293.808.648	293.808.648
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	24.875.000	24.875.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-102.049.047	-104.664.469
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-14.045.685	2.571.178
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	178.362	44.244
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-115.916.370	-102.049.047
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>177.892.278</b>	<b>191.759.601</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.501.352	22.121.683
	<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-13.867.323	2.615.422
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.653.999	1.644.524
Afkastkrav	4,50-10,00%	4,01-10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-1.772.990	-1.256.040
	<hr/>	<hr/>
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	163.681.016	174.856.552
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	194.879.269	211.154.183
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	Koncern 30.06.2023 dkk	Koncern 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2023 dkk	Moder 30.06.2022 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter	0	42.737	0	0
Tilgodehavende moms, DK	73.658	55.767	0	0
Andre tilgodehavender	675.223	0	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>748.881</b>	<b>98.504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	185.336.494	189.584.911		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	17.409.013	17.812.143		
Kursregulering, primo	-35.182.131	-35.590.197		
Årets kursregulering	905.381	408.066		
Kursregulering, ultimo	-34.276.750	-35.182.131		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>151.059.744</b>	<b>154.402.780</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	132.746.802	134.789.006		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	14.636.598	16.119.280		
Langfristet del i alt	147.383.400	150.908.286		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.676.344	3.494.494		

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 30.06.2023 dkk	Koncern 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2023 dkk	Moder 30.06.2022 dkk
<b>12 Anden gæld</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	1.675.108	2.108.428		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	193.288	243.288		
Kursregulering, primo	487	0		
Årets kursregulering	1.582	487		
Kursregulering, ultimo	2.069	487		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>1.677.177</b>	<b>2.108.915</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.243.322	1.675.495		
Langfristet del i alt	1.243.322	1.675.495		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	433.855	433.420		
Lånets løbetid er til 25. marts 2027, og lånet er rentefrit i hele perioden.				
<b>13 Anden gæld</b>				
Skyldige renter	861.658	926.611	0	0
Skyldig moms, UK	1.140.051	426.420	0	0
Skyldig selskabsskat	9.225	8.757	0	0
Skyldige omkostninger	0	1.310.701	0	12.000
Gæld, lejere	80.018	0	0	0
Deposita	217.654	0	0	0
Skyldige Service Charges	0	2.783.799	0	0
Lån, Ole Bjørn Jensen	11.852.524	11.300.345	11.852.524	11.300.345
Mellemregning, Ole Bjørn Jensen	1.142.300	1.089.083	1.142.300	1.089.083
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>15.303.430</b>	<b>17.845.716</b>	<b>12.994.824</b>	<b>12.401.428</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 177.892.
- 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 54.479, 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.