

K/S Habro-Plymouth

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

Årsrapport for 2025

(20. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. maj 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Habro-Plymouth.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2026

Bestyrelse:

Jan Mølholm Hansen (formand)

Caroline Vagner Rosenstand

Ivan Svendsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Plymouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Plymouth for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 7. maj 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Plymouth c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K CVR-nr.: 29795681 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-45 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
Bestyrelse	Jan Mølholm Hansen (formand) Caroline Vagner Rosenstand Ivan Svendsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-45 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen 18 New George Street, Plymouth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 526.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.967.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.493.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 6.369.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Plymouth for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for 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.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Lejeindtægter mv.	2	2.414.928	427.711
Driftsomkostninger	3	<u>-127.608</u>	<u>-96.767</u>
Driftsresultat		2.287.320	330.944
Administrationsomkostninger	4	<u>-327.377</u>	<u>-188.838</u>
Resultat før finansielle poster		1.959.943	142.106
Finansielle indtægter	5	41.820	535.041
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.476.157</u>	<u>-1.308.381</u>
Resultat før værdiregulering		525.606	-631.234
Værdireguleringer	7	<u>1.967.178</u>	<u>-814.378</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.492.784</u>	<u>-1.445.612</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.492.784</u>	<u>-1.445.612</u>
		<u>2.492.784</u>	<u>-1.445.612</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	3.535.400	3.005.351
Materielle anlægsaktiver i alt		3.535.400	3.005.351
ANLÆGSAKTIVER I ALT		3.535.400	3.005.351
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	33.173	31.699
Periodeafgrænsningsposter, leje		135.562	219.776
Tilgodehavender i alt		168.735	251.475
Likvide beholdninger		4.165.231	3.602.432
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.333.966	3.853.907
AKTIVER I ALT		7.869.366	6.859.258

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		14.819.997	15.819.997
Overført resultat		<u>-8.450.851</u>	<u>-11.043.635</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.369.146</u>	<u>4.776.362</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	<u>0</u>	<u>1.202.219</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>1.202.219</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	1.044.803	431.683
Anden gæld	11	406.122	397.282
Forudbetalt leje		<u>49.295</u>	<u>51.712</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.500.220</u>	<u>880.677</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>1.500.220</u>	<u>2.082.896</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.869.366</u>	<u>6.859.258</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 195.000, ultimo	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.200, primo	15.819.997	15.819.997
Ændring i året	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 148.200, ultimo	<u>14.819.997</u>	<u>15.819.997</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>4.680.003</u>	<u>3.680.003</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>468.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>4.212.003</u>	<u>3.680.003</u>
Pr. anpart	<u>46.800</u>	<u>36.800</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 17.000, ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>170.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>1.530.000</u>	<u>1.700.000</u>
Pr. anpart	<u>17.000</u>	<u>17.000</u>
For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 139.000, ultimo	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>1.390.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>12.510.000</u>	<u>13.900.000</u>
Pr. anpart	<u>139.000</u>	<u>139.000</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 351.000, ultimo	<u>35.100.000</u>	<u>35.100.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.200, primo	15.819.997	15.819.997
Ændring i året	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 148.200, ultimo	<u>14.819.997</u>	<u>15.819.997</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>20.280.003</u>	<u>19.280.003</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>2.028.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>18.252.003</u>	<u>19.280.003</u>
Pr. anpart	<u>202.800</u>	<u>192.800</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>14.819.997</u>	<u>15.819.997</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-11.043.635	-9.848.023
Overført af årets resultat	2.492.784	-1.445.612
Regulering af investorindskud	<u>100.000</u>	<u>250.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-8.450.851</u>	<u>-11.043.635</u>
Egenkapital i alt	<u>6.369.146</u>	<u>4.776.362</u>

NOTER**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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

	2025	2024
	DKK	DKK
2 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	429.612	427.711
Kompensation, lejetab (tidligere lejer)	1.985.316	0
Lejeindtægter i alt	2.414.928	427.711

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Edinburgh Woollen Mill Properties Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 51.750 p.a. Lejemålet løber indtil 1. november 2027.

3 Driftsomkostninger

Ejendomsadministrationshonorar	28.411	27.602
Honorar, VAT-agent	3.477	3.546
Grundleje	50.344	50.715
Ejendomsvurdering	0	8.951
Omkostninger, drift og vedligeholdelse ejendom	45.376	5.953
Driftsomkostninger i alt	127.608	96.767

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	161.598	109.410
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro UK	103.623	9.484
Rådgiveromkostninger	0	9.511
Diverse omkostninger	12.937	12.663
Administrationsomkostninger i alt	327.377	188.838

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Nedskrivning af gæld	0	304.440
Renter, bank	41.820	49.817
Kursgevinst, valuta	0	180.784
Finansielle indtægter i alt	41.820	535.041
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.300.666	1.289.556
Renter, komplementarselskab	19.757	18.825
Kurstab, valuta	155.734	0
Finansielle omkostninger i alt	1.476.157	1.308.381
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	703.374	-1.883.259
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-173.325	139.515
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.416.290	980.544
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	20.839	-51.178
Værdireguleringer i alt	1.967.178	-814.378

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.695.572	34.695.572
Erstatning Herbert Smith	-1.588.137	-1.588.137
Købsomkostninger	4.227.369	4.227.369
	<u>37.334.804</u>	<u>37.334.804</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.334.804</u>	<u>37.334.804</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-34.329.453	-32.585.709
Årets regulering, afkastrelateret	703.374	-1.883.259
Årets regulering, kursrelateret	-173.325	139.515
	<u>-33.799.404</u>	<u>-34.329.453</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-33.799.404</u>	<u>-34.329.453</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>3.535.400</u>	<u>3.005.351</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>412.383</u>	<u>334.173</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>530.049</u>	<u>-1.743.744</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	51.750	51.750
Afkastkrav	11,75%	14,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>3.461.746</u>	<u>2.954.413</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>3.612.257</u>	<u>3.058.076</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	4.861	4.861
Tilgodehavende moms, DK	19.575	16.054
Tilgodehavende moms, UK	8.737	10.784
	<u>33.173</u>	<u>31.699</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>33.173</u>	<u>31.699</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.836.712</u>	<u>2.739.039</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>30.739.452</u>	<u>29.891.422</u>
Værdiregulering, primo	-28.257.520	-27.328.154
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-1.416.290	-980.544
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>-20.839</u>	<u>51.178</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>-29.694.649</u>	<u>-28.257.520</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>1.044.803</u>	<u>1.633.902</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>1.202.219</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>1.202.219</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.044.803</u>	<u>431.683</u>

Lånets løbetid er til 15. juni 2026, og renten er fast 5,40% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 3,5 mio. dkk. jf. note 8. Långiver, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder samt indgåede aftaler med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 13. Gælden er pr. 31. december 2025 ikke misligholdt.

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	323.721	308.443
Skyldige renter	53.969	54.666
Skyldige omkostninger	28.432	34.173
Anden gæld i alt	406.122	397.282
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos 1. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 3.535.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Indskudskapital overfor kommanditselskabet.		