

# K/S Habro-Plymouth

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

## Årsrapport for 2024

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. maj 2025

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	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 2024 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 26. maj 2025

Bestyrelse:

---

Jan M. 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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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.

Søborg, den 26. maj 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

mne31457

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Plymouth c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 29795681 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-45 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Jan M. Hansen (formand) Caroline Vagner Rosenstand Ivan Svendsen
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-45 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Godkendt Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -631.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -814.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.446.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 4.776.

### 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 2024 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 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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 markedrenten 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>2024 DKK</u>	<u>2023 DKK</u>
Lejeindtægter mv.	1	427.711	2.908.622
Driftsomkostninger	2	<u>-96.767</u>	<u>-153.546</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>330.944</b>	<b>2.755.076</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-188.838</u>	<u>-281.440</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>142.106</b>	<b>2.473.636</b>
Finansielle indtægter	4	535.041	100.231
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.308.381</u>	<u>-1.239.133</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-631.234</b>	<b>1.334.734</b>
Værdireguleringer	6	<u>-814.378</u>	<u>557.898</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.445.612</u></b>	<b><u>1.892.632</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.445.612</u>	<u>1.892.632</u>
		<b><u>-1.445.612</u></b>	<b><u>1.892.632</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	3.005.351	4.749.095
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.005.351</b>	<b>4.749.095</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.005.351</b>	<b>4.749.095</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	31.699	33.118
Periodeafgrænsningsposter, leje		219.776	283.541
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>251.475</b>	<b>316.659</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.602.432</b>	<b>3.705.956</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.853.907</b>	<b>4.022.615</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.859.258</b>	<b>8.771.710</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.819.997	15.819.997
Overført resultat		<u>-11.043.635</u>	<u>-9.848.023</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>4.776.362</u></b>	<b><u>5.971.974</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	9	1.202.219	1.364.288
Lån, investor	10	<u>0</u>	<u>304.440</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.202.219</u></b>	<b><u>1.668.728</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	9	431.683	411.643
Lån, investor	10	0	0
Anden gæld	11	397.282	670.053
Forudbetalt leje		<u>51.712</u>	<u>49.312</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>880.677</u></b>	<b><u>1.131.008</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>2.082.896</u></b>	<b><u>2.799.736</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>6.859.258</u></b>	<b><u>8.771.710</u></b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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	18.319.997
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 158.200, ultimo	<u>15.819.997</u>	<u>15.819.997</u>
Resthæftelse	<u>3.680.003</u>	<u>3.680.003</u>
Pr. anpart	<u>36.800</u>	<u>36.800</u>
<b>Ny Indskudskapital 1 udgør:</b>		
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	<u>1.700.000</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.		
	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
<b>Ny Indskudskapital 2 udgør:</b>		
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	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>13.900.000</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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 351.000, ultimo	35.100.000	35.100.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 158.200, primo	15.819.997	18.319.997
Ændring i året	0	-2.500.000
100 kommanditanparter á kr. 158.200, ultimo	15.819.997	15.819.997
Resthæftelse i alt	19.280.003	19.280.003
Pr. anpart	192.800	192.800
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	15.819.997	15.819.997
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-9.848.023	-11.740.655
Overført af årets resultat	-1.445.612	1.892.632
Regulering af investorindskud	250.000	0
Overført resultat, ultimo	-11.043.635	-9.848.023
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.776.362</u></b>	<b><u>5.971.974</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter mv.</b>		
Lejeindtægter	427.711	490.543
Kompensation, lejetab	0	2.418.079
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>427.711</u></b>	<b><u>2.908.622</u></b>
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, dog har lejer en breakoption til at bryde aftalen med virkning den 1. november 2025.		
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	27.602	38.962
Honorar, VAT-agent	3.546	3.444
Grundleje	50.715	20.575
Ejendomsvurdering	8.951	0
Forsikring	0	-6.834
Omkostninger, drift og vedligeholdelse ejendom	5.953	97.399
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>96.767</u></b>	<b><u>153.546</u></b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	109.410	104.348
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro UK	9.484	120.824
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	12.663	10.321
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>188.838</u></b>	<b><u>281.440</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Nedskrivning af gæld	304.440	0
Renter, bank	49.817	37.143
Kursgevinst, valuta	180.784	63.088
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>535.041</u></b>	<b><u>100.231</u></b>
Selskabet har pr. 1. januar 2025 overtaget de kommanditanparter, hvorpå der påhvilede en gæld til investor. På baggrund heraf er gælden nedskrevet til dagsværdi på kr. 0 pr. 31/12 2024.		
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.289.556	1.221.198
Renter, komplementarselskab	18.825	17.935
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>1.308.381</u></b>	<b><u>1.239.133</u></b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.883.259	116.545
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	139.515	105.992
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	980.544	354.586
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-51.178	-19.225
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>-814.378</u></b>	<b><u>557.898</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
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	-32.585.709	-32.808.246
Årets regulering, afkastrelateret	-1.883.259	116.545
Årets regulering, kursrelateret	139.515	105.992
	<u>-34.329.453</u>	<u>-32.585.709</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-34.329.453</u>	<u>-32.585.709</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>3.005.351</u></b>	<b><u>4.749.095</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>334.173</u>	<u>553.772</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-1.743.744</u>	<u>222.537</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	51.750	51.750
Afkastkrav	14,50%	8,75%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>2.954.413</u>	<u>4.617.176</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>3.058.076</u>	<u>4.888.774</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	4.861	0
Tilgodehavende moms, DK	16.054	13.043
Tilgodehavende moms, UK	10.784	20.075
	<u>31.699</u>	<u>33.118</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>31.699</u></b>	<b><u>33.118</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.739.039</u>	<u>2.650.107</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>29.891.422</u>	<u>29.104.085</u>
Værdiregulering, primo	-27.328.154	-26.992.793
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-980.544	-354.586
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>51.178</u>	<u>19.225</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>-28.257.520</u>	<u>-27.328.154</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>1.633.902</u></b>	<b><u>1.775.931</u></b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.202.219</u>	<u>1.364.288</u>
Langfristet del i alt	<u>1.202.219</u>	<u>1.364.288</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>431.683</u>	<u>411.643</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 nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 3,0 mio. dkk. jf. note 7. 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 2024 ikke misligholdt.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>10 Lån, investor</b>		
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	304.440
	<u>0</u>	<u>304.440</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>304.440</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	308.443	293.859
Skyldige renter	54.666	50.996
Skyldige omkostninger	34.173	75.198
Skyldig udlodning	0	250.000
	<u>0</u>	<u>250.000</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>397.282</u></b>	<b><u>670.053</u></b>

Selskabet har pr. 1. januar 2025 overtaget de kommanditanparter, hvorpå der var skyldig udlodning. På baggrund heraf er den skyldige udlodning nedskrevet til dagsværdi på kr. 0 pr. 31/12 2024.

**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 3.005.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Ivan Svendsen</b> Bestyrelsesmedlem ebd7642a-dc1a-4f2c-b543-fa5b6d6da733 2025-05-26 13:27:14Z	  <b>Caroline Vagner Rosenstand</b> Bestyrelsesmedlem 291a6e7c-ed93-40cc-bbd9-5cfcc76308c9 2025-05-26 13:58:43Z
  <b>Jan Mølholm Hansen</b> Bestyrelsesformand e2d39001-55e6-4541-83f3-6ec82d57bf4c 2025-05-27 14:58:57Z	  <b>Kasper Rabing Christensen</b> Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-30 16:46:43Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-06-03 07:20:03Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (45) KS Habro-Plymouth.pdf

SHA256: 69a545d9f8bd5987e3831cb267b863c7eb28350dafaa7ba2f14b44a452a51ef3



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.