

## **K/S Habro-South Shields**

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

### **Årsrapport for 2025**

(21. regnskabsår)

CVR nr. 28 89 95 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 20. april 2026

-----  
Jan Mølholm Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - Aktiver	9
Balance pr. 31. december - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

### **LEDELSESPÅTEGNING**

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

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2026 fravælges.

København, den 20. april 2026

I bestyrelsen:

Jan Mølholm Hansen (formand)

Flemming Fausing Brokmose

Kaare Gamborg

### SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Habro-South Shields  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 28 89 95 64  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-32  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Jan Mølholm Hansen (formand)  
Flemming Fausing Brokmose  
Kaare Gamborg

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-32  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 82-86 King Street, South Shields, England.

### Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 489.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 347.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 142.

### Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 4.741.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-South Shields 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, og 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

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

### Administrationsomkostninger

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

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

#### **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.

#### **Værdireguleringer**

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

#### **Skat**

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

#### **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.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### **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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	1	746.907	733.068
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>746.907</b>	<b>733.068</b>
Driftsomkostninger	2	-123.989	-100.518
Administrationsomkostninger	3	-30.319	-31.604
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>592.599</b>	<b>600.946</b>
Finansielle indtægter	4	262	373
Finansielle omkostninger	5	-104.066	-211.068
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>488.795</b>	<b>390.251</b>
Værdireguleringer	6	-347.241	344.927
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>141.554</u></b>	<b><u>735.178</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		141.554	735.178
		<b><u>141.554</u></b>	<b><u>735.178</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>7.082.864</u>	<u>7.430.105</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.082.864</u></b>	<b><u>7.430.105</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.082.864</u></b>	<b><u>7.430.105</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>5</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>193.640</u></b>	<b><u>231.254</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>193.645</u></b>	<b><u>231.259</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.276.509</u></b>	<b><u>7.661.364</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		0	0
Overført resultat		4.741.314	4.599.760
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>4.741.314</b>	<b>4.599.760</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Mellemregning med Habro Holding a/s		2.175.953	2.692.523
Anden gæld	9	210.999	213.570
Forudbetalt leje		148.243	155.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.535.195</b>	<b>3.061.604</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>2.535.195</b>	<b>3.061.604</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.276.509</b>	<b>7.661.364</b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 260.000, ultimo	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Pr. anpart	<u>260.000</u>	<u>260.000</u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	4.599.760	3.864.582
Overført af årets resultat	<u>141.554</u>	<u>735.178</u>
Overført resultat, ultimo	<u>4.741.314</u>	<u>4.599.760</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.741.314</b></u>	<u><b>4.599.760</b></u>

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje	658.489	661.549
Forsikring	88.418	71.519
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>746.907</b>	<b>733.068</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med W.Boyes & Co. Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis bagud og udgør p.t. GBP 75.000 p.a. Lejemålet løber indtil januar 2033.		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	29.850	28.999
Forsikring	88.418	71.519
Vedligeholdelse	5.721	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>123.989</b>	<b>100.518</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Honorar, VAT-agent, UK	3.477	3.546
Revisor, UK	18.182	17.233
Diverse omkostninger	8.660	10.825
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>30.319</b>	<b>31.604</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	262	373
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>262</b>	<b>373</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, mellemregning, Habro Holding a/s	93.804	199.881
Renter, komplementarselskab	8.124	8.125
Kurstab, valuta	2.138	3.062
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>104.066</b>	<b>211.068</b>

## NOTER

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-347.241	344.927
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-347.241</b>	<b>344.927</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	42.644.043	42.644.043
Købsomkostninger	4.900.301	4.900.301
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>47.544.344</b>	<b>47.544.344</b>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.900.000	3.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-40.114.239	-40.459.166
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-347.241	344.927
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>-40.461.480</b>	<b>-40.114.239</b>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>7.082.864</b>	<b>7.430.105</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	826.173	826.173
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-347.241	344.927
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	75.000	75.000
Afkastkrav	8,50%	8,50%
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%	6.880.496	7.217.816
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	7.297.496	7.655.260
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	5	5
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**NOTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-32	133.118	133.125
Skyldig moms, UK	69.924	79.366
Skyldige omkostninger	7.957	1.079
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>210.999</b>	<b>213.570</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen		