

K/S Habro-Victoria Street

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

Årsrapport for 2025

(26. regnskabsår)

CVR nr. 10045665

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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.

København, den 28. april 2026

I bestyrelsen:

Niels Hansen Friis (formand)

Steen Fursing

Kim Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Victoria Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Victoria Street 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 revisoreres 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets lejer er fraflyttet i 2021. Der er væsentlig usikkerhed om de fremtidige udlejningsmuligheder og lejeniveauet for dette lejemål. Som følge heraf er der indledt rekonstruktionsforhandlinger med 1. prioritetslångiver. Der er derfor væsentlig usikkerhed om udfaldet af disse forhandlinger og om selskabets fortsatte drift. Ledelsen forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2026. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 28. april 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Victoria Street
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 10045665
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-10
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Niels Hansen Friis (formand)
Steen Fursing
Kim Poulsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-10
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Deloitte
Godkendt Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 64 Victoria Street West, Grimsby, Humberside, Lincolnshire, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.484.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.256.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -228.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk -176. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Komplementaren ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 265.000 i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter fraflytningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver i august 2023 taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med væsentlig usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2026.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 2 i årsrapporten.

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-Victoria Street 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 - 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

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 selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen er tom og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra en tomgangsvurdering fra en mægler i forbindelse med lejemålet blev tomt, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. Henset til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold, tidl. lejers istandsættelsesforpligtelse mv., vurderes værdien i det væsentligste at udgøres af grundværdien.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal 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 kredit-risikoen 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>
Driftsomkostninger	3	-8.794	-17.461
Administrationsomkostninger	4	-187.799	-176.428
Resultat før finansielle poster m.v.		-196.593	-193.889
Finansielle indtægter	5	341	1.494
Finansielle omkostninger	6	-1.287.853	-1.199.667
Resultat før værdiregulering		-1.484.105	-1.392.062
Værdireguleringer	7	1.256.484	1.183.182
ÅRETS RESULTAT		-227.621	-208.880
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-227.621	-208.880
		-227.621	-208.880

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	4.286.548	4.496.698
Materielle anlægsaktiver i alt		4.286.548	4.496.698
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		4.286.548	4.496.698
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	9	18.220	18.100
Andre tilgodehavender	10	15.879	11.867
Tilgodehavender i alt		34.099	29.967
Likvide beholdninger		146.613	139.199
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		180.712	169.166
AKTIVER I ALT		4.467.260	4.665.864

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		19.155.000	18.915.000
Overført resultat		-19.330.857	-19.079.236
EGENKAPITAL I ALT		-175.857	-164.236
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	11	4.286.548	4.496.699
Anden gæld	12	356.569	333.401
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.643.117	4.830.100
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		4.643.117	4.830.100
PASSIVER I ALT		4.467.260	4.665.864
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 dkk	2024 dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 191.550, primo	19.155.000	18.675.000
Ændring i året	120.000	480.000
	<u>19.275.000</u>	<u>19.155.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 192.750, ultimo		
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 189.150, primo	18.915.000	18.675.000
Ændring i året	240.000	240.000
	<u>19.155.000</u>	<u>18.915.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 191.550, ultimo		
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	120.000	240.000
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	12.000	24.000
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	108.000	216.000
Pr. anpart	1.200	2.400
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 73.450, primo	7.345.000	7.825.000
Ændring i året	-120.000	-480.000
	<u>7.225.000</u>	<u>7.345.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 72.250, ultimo		
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	7.225.000	7.345.000
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	722.500	734.500
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	6.502.500	6.610.500
Pr. anpart	72.250	73.450

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 265.000, ultimo	26.500.000	26.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 189.150, primo	18.915.000	18.675.000
Ændring i året	240.000	240.000
100 kommanditanparter á kr. 191.550, ultimo	19.155.000	18.915.000
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	7.345.000	7.585.000
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	734.500	758.500
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	6.610.500	6.826.500
Pr. anpart	73.450	75.850
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	19.155.000	18.915.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-19.079.236	-18.846.356
Overført af årets resultat	-227.621	-208.880
Hensat til tab (investorindskud)	-24.000	-24.000
Overført resultat, ultimo	-19.330.857	-19.079.236
Egenkapital i alt	-175.857	-164.236

Komplementaren ejer 10 (10%) egne anparter á kr. 265.000 i selskabet.

NOTER**1 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift**

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Derfor skal der igen findes ny lejer, men det forventes at lejeniveauet bliver væsentligt lavere end den oprindelige lejeaftale.

Lejers fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter fraflytningen. Som følge af situationen har 1. prioritetslångiver i august 2023 taget ejendommen i receivership.

1. prioritetsgælden forventes rekonstrueret, så der skal forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne er forbundet med væsentlig usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2026.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på at ejendommen har været tom siden 2021, og derfor ejendommens vurderede værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra en tomgangsvurdering fra en mægler i forbindelse med lejemålet blev tomt, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. Henset til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold, tidl. lejers istandsættelsesforpligtelse mv., vurderes værdien i det væsentligste at udgøres af grundværdien, og er vurderet primært ud fra grundens beliggenheden på 64 Victoria Street West, Grimsby, England, der er den primære handelsgade i byen.

Dagsværdien er efter ledelsens vurdering behæftet med usikkerhed.

	2025	2024
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	8.750
Ejendomsadministrationshonorar	8.794	8.711
Driftsomkostninger i alt	8.794	17.461
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	82.030	80.422
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Honorar, Habro UK	8.573	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	36.000	36.000
Diverse omkostninger	11.977	12.236
Administrationsomkostninger i alt	187.799	176.428

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	177	310
Renter, investor	164	117
Kursgevinst, valuta	0	1.067
	<u>341</u>	<u>1.494</u>
Finansielle indtægter i alt	341	1.494
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.256.483	1.183.182
Renter, komplementarselskab	17.302	16.485
Låneomkostninger, fjernelse af gammel pant	12.961	0
Kurstab, valuta	1.107	0
	<u>1.287.853</u>	<u>1.199.667</u>
Finansielle omkostninger i alt	1.287.853	1.199.667
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-210.150	208.750
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	1.310.416	1.140.407
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	156.218	-165.975
	<u>1.256.484</u>	<u>1.183.182</u>
Værdireguleringer i alt	1.256.484	1.183.182
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	40.298.110	40.298.110
Købsomkostninger	5.126.921	5.126.921
	<u>45.425.031</u>	<u>45.425.031</u>
Anskaffelsessum i alt	45.425.031	45.425.031
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.267.500	3.267.500
	<u>3.267.500</u>	<u>3.267.500</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.267.500	3.267.500
Regulering til dagsværdi, primo	-40.928.333	-41.137.083
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-210.150	208.750
	<u>-41.138.483</u>	<u>-40.928.333</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.138.483	-40.928.333
Dagsværdi, ultimo	4.286.548	4.496.698
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	500.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-210.150	208.750
	<u>-210.150</u>	<u>208.750</u>

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på at ejendommen har været tom siden 2021, og derfor ejendommens vurderede værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra en tomgangsvurdering fra en mægler i forbindelse med lejemålet blev tomt, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. Henset til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold, tidl. lejers istandsættelsesforpligtelse mv., vurderes værdien i det væsentligste at udgøres af grundværdien, og er vurderet primært ud fra grundens beliggenheden på 64 Victoria Street West, Grimsby, England, der er den primære handelsgade i byen.

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	18.915.000	18.675.000
Ændring i året	240.000	240.000
Indbetalt, ultimo	-18.664.380	-18.448.500
Hensæt. til imødegåelse af tab (anp. ejet af komplementaren)	-472.400	-448.400
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	18.220	18.100
	<u> </u>	<u> </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 18 vedrører raten pr. 31. december 2025, som først forfalder primo 2026. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 7 (2024 t.dkk 7). Der er i året opkrævet t.dkk 79 og indbetalt t.dkk 79.

	2025	2024
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.879	10.053
Tilgodehavende moms, UK	0	1.814
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	15.879	11.867
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.806.500	17.806.500
Skyldige renter til optagelseskurs	5.068.061	3.811.578
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.452.199	1.452.199
Skyldige renter, nominelt, GBP	581.476	435.767
Værdiregulering, primo	-17.121.379	-16.146.947
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-1.310.416	-1.140.407
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-156.218	165.975
Værdiregulering, ultimo	-18.588.013	-17.121.379
Dagsværdi, ultimo	4.286.548	4.496.699
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	500.000	500.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-1.466.634	-974.432
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.286.548	4.496.699

Lånet er udløbet den 24. april 2023, og renten er fast 6,96% 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 markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,3 mio. dkk. jf. note 8. Långiver, Avenir III B.V., 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 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 14. Gælden er pr. 31. december 2025 misligholdt.

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-10	283.496	270.101
Skyldige omkostninger	73.073	63.300
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	356.569	333.401
	<hr/>	<hr/>
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.287.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		