

## **Habitat Partners A/S**

**Kalvebod Brygge 39, 5.  
1560 København V**

**CVR-nummer 40536906**

## **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. juni 2025

---

Michael Høyer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledelsespåtegning                          | 3        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   | <b>7</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11       |
| Noter                                      | 12       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Habitat Partners A/S  
Kalvebod Brygge 39, 5.  
1560 København V

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| E-mail:           | mh@north82.com                     |
| Hjemstedskommune: | København                          |
| CVR-nummer:       | 40536906                           |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2024 - 31. december 2024 |

### Bestyrelse

Henrik Vig  
Michael Andreas Høyer  
Martin Ernst  
Anders Theis Ankersen

### Direktion

Michael Andreas Høyer

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Kalundborgvej 133  
4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Habitat Partners A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, 19. juni 2025

### Direktionen:

Michael Andreas Høyer

### Bestyrelsen:

Henrik Vig  
Formand

Michael Andreas Høyer

Martin Ernst

Anders Theis Ankersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Habitat Partners A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habitat Partners A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2024 - 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 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 bevis 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 blandt andet 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Holbæk, 19. juni 2025

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

John Nielsen

Partner, Statsautoriseret revisor

mne35451

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af areal- og ejendomsprojekter, eje kapitalandele i ejendomsselskaber, investere i fast ejendom, deltage i joint ventures og strategiske samarbejder indenfor fast ejendom, samt enhver anden virksomhed, som efter ledelsens skøn, er beslægtet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine aktiviteter og har i regnskabsåret indgået flere aftaler omkring køb af grundstykker og projekter til selskabets pipeline. Selskabet forventer en høj aktivitet i næste regnskabsperiode, hvorfor det er i proces med at ansatte kvalificerede medarbejdere til at håndtere denne vækst i antallet af nye projekter. Der foregår ligeledes flere drøftelser med strategiske partnere omkring udvikling af projekter, der ventes at blive igangsat i næste regnskabsperiode således, at selskabet kan fortsætte sin vækst og høje aktivitetsniveau.

Flere af selskabets udviklingsprojekter er i opstart eller i lokalplansproces, hvorfor selskabet forventer en fortsat positiv udvikling i næste regnskabsperiode.

Årets udvikling og resultat anses derfor som forventeligt.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har kort efter seneste regnskabsperiode, frasolgt datterselskabet Habitat Partners PropCo II ApS og forventer et større kontantprovenu som vil indgå i næste regnskabsperiode.

| Note                                     | Resultatopgørelse  | 2024<br>DKK      | 2023<br>1.000 DKK |
|--|--|------------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                  |                   |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>-197.882</b>  | <b>-314</b>       |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-197.882</b>  | <b>-314</b>       |
|  | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                             | 3.097.267        | 5.972             |
| 1  | Finansielle indtægter  | 34.264           | 1                 |
|  | Finansielle omkostninger   | -788             | 0                 |
|  | <b>Resultat før skat</b>   | <b>2.932.862</b> | <b>5.659</b>      |
|  | Skat af årets resultat   | 0                | 0                 |
|  | <b>Årets resultat</b>  | <b>2.932.862</b> | <b>5.659</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                  |                   |
|  | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.097.267        | 5.972             |
|  | Overført resultat  | -164.405         | -312              |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>   | <b>2.932.862</b> | <b>5.659</b>      |
| 2  | Antal beskæftigede   |                  |                   |

| Note                            | Balance                                      | 2024<br>DKK       | 2023<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                   |                   |
| 3                               | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 17.069.187        | 13.972            |
|                                 | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | <b>17.069.187</b> | <b>13.972</b>     |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>17.069.187</b> | <b>13.972</b>     |
|                                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 518.513           | 0                 |
|                                 | Andre tilgodehavender                        | 866.823           | 225               |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter                    | 10.110            | 0                 |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>1.395.446</b>  | <b>225</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>177.713</b>    | <b>338</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.573.159</b>  | <b>563</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>18.642.346</b> | <b>14.535</b>     |

| Note                             | Balance  | 2024<br>DKK       | 2023<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |  |                   |                   |
|                                  | Virksomhedskapital   | 400.000           | 46                |
|                                  | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 9.069.187         | 5.972             |
|                                  | Overført resultat  | 693.527           | 412               |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>10.162.714</b> | <b>6.430</b>      |
|                                  | Andre pengekreditorer                                      | 8.000.000         | 8.000             |
| 4                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>8.000.000</b>  | <b>8.000</b>      |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 444.377           | 76                |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 12.320            | 8                 |
|                                  | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 22.935            | 22                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>479.631</b>    | <b>105</b>        |
|                                  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>8.479.631</b>  | <b>8.105</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>18.642.346</b> | <b>14.535</b>     |
| 5                                | Eventualforpligtelser                                      |                   |                   |
| 6                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                   |

## Egenkapitaloppgørelse

---

| Egenkapital  | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Reserver<br>for netto-<br>opskriv-<br>ninger | Overført<br>resultat | I alt         |
|--|------------------------------|--|----------------------|---------------|
|  | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK     |
| Perioden 1. januar - 31. december                    |                              |  |                      |               |
| Saldo primo  | 46                           | 5.972  | 412                  | 6.430         |
| Kapitalforhøjelse                                    | 354                          | 0  | 0                    | 354           |
| Kapitalforhøjelse                                    | 0                            | 0  | -354                 | -354          |
| Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret | 0                            | 3.097  | 0                    | 3.097         |
| Øvrige egenkapitalbevægelser                         | 0                            | 0  | 800                  | 800           |
| Årets resultat                                       | 0                            | 0  | -164                 | -164          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                            | <b>400</b>                   | <b>9.069</b>                                 | <b>694</b>           | <b>10.163</b> |

| Noter  | 2024<br>DKK       | 2023<br>1.000 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>   |                   |                   |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 14.943            | 0                 |
| Andre finansielle indtægter  | 19.322            | 1                 |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>34.264</b>     | <b>1</b>          |
| <b>2 Antal beskæftigede</b>  |                   |                   |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).  |                   |                   |
| <b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>  |                   |                   |
| Kostpris 1. januar   | 8.000.000         | 0                 |
| Tilgang i årets løb  | 0                 | 8.000             |
| Kostpris 31. december  | 8.000.000         | 8.000             |
| Værdireguleringer 1. januar  | 5.971.920         | 0                 |
| Årets resultatandel  | 3.097.267         | -8.250            |
| Øvrige egenkapitalbevægelser   | 0                 | 14.222            |
| Værdireguleringer 31. december   | 9.069.187         | 5.972             |
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>  | <b>17.069.187</b> | <b>13.972</b>     |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                   |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 8.000.000         | 8.000             |
| <b>5 Eventualforpligtelser</b>   |                   |                   |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet North82 Capital ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                   |                   |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                   |
| Ingen.   |                   |                   |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i år foretaget en rettelse af klassifikation mellem kortfristet og langfristet gæld. Klassifikationen har ingen betydning for egenkapitalen, balancesummen eller resultat.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

#### Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.