

K/S Habro-Manchester, Ancoats

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

Årsrapport for 2025

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795746

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Habro-Manchester, Ancoats.

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 28. april 2026

Bestyrelse:

Hans Jørgen Skovgaard (formand)

Jilt Pieter Visser

Lars Kjestrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Manchester, Ancoats

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Manchester, Ancoats 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 28. april 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Manchester, Ancoats c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 29795746 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-44 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Hans Jørgen Skovgaard (formand) Jilt Pieter Visser Lars Kjestrup
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-44 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 udlejningen af ejendommen 16-30 (lige numre) Great Ancoats Street, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 15.624.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -9.355.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.270.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 43.161. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 565.000 i selskabet.

Selskabets finansiering

1. prioritetsgælden er refinansieret ved optagelse af nyt lån hos United Trust Bank og 2. prioritetsgælden er forlænget hos Barnaby Finans P/S.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Manchester, Ancoats 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	2	7.296.816	5.808.096
Driftsomkostninger	3	-98.945	-109.103
Driftsresultat		7.197.871	5.698.993
Administrationsomkostninger	4	-692.420	-374.919
Resultat før finansielle poster		6.505.451	5.324.074
Finansielle indtægter	5	13.226.738	505.574
Finansielle omkostninger	6	-4.107.886	-3.557.247
Resultat før værdiregulering		15.624.303	2.272.401
Værdireguleringer	7	-9.354.599	979.145
ÅRETS RESULTAT		6.269.704	3.251.546
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.269.704	3.251.546
		6.269.704	3.251.546

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	101.241.423	99.228.352
Materielle anlægsaktiver i alt		101.241.423	99.228.352
ANLÆGSAKTIVER I ALT		101.241.423	99.228.352
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	9	0	264.000
Andre tilgodehavender	10	234.731	41.877
Periodeafgrænsningsposter		0	17.942
Tilgodehavender i alt		234.731	323.819
Likvide beholdninger		2.555.943	2.047.281
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.790.674	2.371.100
AKTIVER I ALT		104.032.097	101.599.452

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.500.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.355.000	36.555.000
Overført resultat		<u>13.805.761</u>	<u>6.096.057</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>43.160.761</u>	<u>42.651.057</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, United Trust Bank	12	49.336.735	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	<u>7.550.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>56.886.735</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Nationwide	11	0	45.641.110
Kortfristet del af prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	1.500.000	10.550.000
Anden gæld	14	1.018.196	1.535.155
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.466.405</u>	<u>1.222.130</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.984.601</u>	<u>58.948.395</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>60.871.336</u>	<u>58.948.395</u>
PASSIVER I ALT		<u>104.032.097</u>	<u>101.599.452</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	15		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 470.000, ultimo	47.000.000	47.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 365.550, primo	36.555.000	35.235.000
Ændring i året	-7.200.000	1.320.000
100 kommanditanparter á kr. 293.550, ultimo	29.355.000	36.555.000
Resthæftelse, før egne anparter	17.645.000	10.445.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.529.000	2.089.000
Resthæftelse, efter egne anparter	14.116.000	8.356.000
Pr. anpart	176.450	104.450
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 95.000, primo	9.500.000	9.000.000
Ændring i året	0	500.000
100 kommanditanparter á kr. 95.000, ultimo	9.500.000	9.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	9.500.000	9.500.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	1.900.000	1.900.000
Resthæftelse, efter egne anparter	7.600.000	7.600.000
Pr. anpart	95.000	95.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra United Trust Bank ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 565.000, primo	56.500.000	56.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 565.000, ultimo	<u>56.500.000</u>	<u>56.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 365.550, primo	36.555.000	35.235.000
Ændring i året	<u>-7.200.000</u>	<u>1.320.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 293.550, ultimo	<u>29.355.000</u>	<u>36.555.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>27.145.000</u>	<u>19.945.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.429.000</u>	<u>3.989.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>21.716.000</u>	<u>15.956.000</u>
Pr. anpart	<u>271.450</u>	<u>199.450</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>29.355.000</u>	<u>36.555.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	6.096.057	3.108.511
Overført af årets resultat	6.269.704	3.251.546
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>1.440.000</u>	<u>-264.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>13.805.761</u>	<u>6.096.057</u>
Egenkapital i alt	<u>43.160.761</u>	<u>42.651.057</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 565.000 i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

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

	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	7.296.816	5.808.096
Lejeindtægter i alt	7.296.816	5.808.096

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med de i alt 4 lejere.

Lejen udgør p.t. GBP 812.694 p.a. Ejendommen er primært udlejet til hotelejendom, der er i alt 4 lejere på forskellige vilkår.

	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	70.915	60.220
Honorar, VAT-agent	28.030	24.363
Energy Performance Certificate	0	24.520
Driftsomkostninger i alt	98.945	109.103
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	259.426	156.300
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Advokat, UK	168.207	44.267
Advokat, DK	2.500	0
Honorar, Habro UK	172.372	71.838
Udlejningshonorar	11.077	31.569
Rådgiveromkostning	0	9.511
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Engelsk ejerregister	9.296	0
Rejseomkostninger	6.435	0
Diverse omkostninger	13.888	13.664
Administrationsomkostninger i alt	692.420	374.919
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	17.951	6.346
Kursgevinst, valuta	13.208.787	499.228
Finansielle indtægter i alt	13.226.738	505.574

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.316.255	2.773.554
Renter, prioritetsgæld, United Trust Bank	1.944.803	0
Amortisering låneomkostninger, United Trust Bank	242.012	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	535.079	764.888
Renter, komplementarselskab	19.736	18.805
Prolongation fee, Barnaby Finans P/S	50.000	0
Renter, bank	1	0
Finansielle omkostninger i alt	4.107.886	3.557.247
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	6.976.477	-1.022.393
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-4.963.406	4.606.471
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-11.724.670	-2.604.933
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	357.000	0
Værdireguleringer i alt	-9.354.599	979.145
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	95.081.854	95.081.854
Købsomkostninger	11.141.520	11.141.520
Anskaffelsessum, ultimo	106.223.374	106.223.374
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.425.000	8.425.000
Regulering til dagsværdi, primo	-6.995.022	-10.579.100
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	6.976.477	-1.022.393
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-4.963.406	4.606.471
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.981.951	-6.995.022
Dagsværdi, ultimo	101.241.423	99.228.352
Dagsværdi, ultimo, GBP	11.809.197	11.033.464
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	2.013.071	3.584.078
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	812.694	842.150
Afkastkrav	6,25 - 8,75%	7,00 - 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%	97.431.818	95.862.468
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	105.363.094	102.840.043
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
9 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	36.555.000	35.235.000
Ændring i året	-7.200.000	1.320.000
Indbetalt, ultimo	-24.408.850	-29.904.850
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	<u>-4.946.150</u>	<u>-6.386.150</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>0</u>	<u>264.000</u>

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2024 t.dkk 99). Der er i året opkrævet t.dkk 0 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 99.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	75.554	22.085
Andre tilgodehavender	<u>159.177</u>	<u>19.792</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>234.731</u>	<u>41.877</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
11 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	5.074.956
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	57.365.780
Kursregulering, primo	-11.724.670	-14.329.603
Årets kursregulering	11.724.670	2.604.933
Kursregulering, ultimo	0	-11.724.670
Kursværdi, ultimo	0	45.641.110
Langfristet del:		
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
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	45.641.110
12 Prioritetsgæld, United Trust Bank		
Prioritetsgæld, nominelt, c/o Habro FM a/s	5.910.595	0
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	51.029.122	0
Kursregulering, primo	0	0
Årets kursregulering	-357.000	0
Kursregulering, ultimo	-357.000	0
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	0
Årets tilgang	-1.577.399	0
Årets amortisering af låneomkostninger	242.012	0
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-1.335.387	0
Kursværdi, ultimo	49.336.735	0
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	49.336.735	0
Langfristet del i alt	49.336.735	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Lånets løbetid er til 16. juli 2028, og renten er fast 8,40% p.a. i hele perioden.

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
13 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Barnaby Finans P/S, nominelt	9.050.000	10.550.000
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.550.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.000.000	0
Langfristet del i alt	7.550.000	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.500.000	10.550.000
14 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-44	323.373	308.116
Skyldige renter	197.719	801.800
Skyldig moms, UK	311.781	237.134
Skyldig service charge	149.524	143.597
Skyldige omkostninger	25.500	33.823
Lejedesposita	10.299	10.685
Anden gæld i alt	1.018.196	1.535.155
15 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
16 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos United Trust Bank er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 101.241.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 101.241.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.		
Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på 109.025 kr. pr. anpart overfor Barnaby Finans P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.		