

K/S Habro-Manchester, Ancoats

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

Årsrapport for 2024

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795746

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. april 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Habro-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 10. april 2025

Bestyrelse:

Hans Jørgen Skovgaard (formand)

Peter Svare-Andersen

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 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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

Vi henleder opmærksomheden på note 15 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 10. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

mne31457

SELKABSOPLYSNINGER

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)
Peter Svare-Andersen
Lars Kjestrup

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-44
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejningen af ejendommen 16-30 (lige numre) Great Ancoats Street, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.272.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 979.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.252.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 42.651. 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 og fortsatte drift

1. prioritetsgælden forventes refinansieret ved optagelse af nyt lån, idet K/S'et har underskrevet Heads of Terms på ny finansiering og 2. prioritetsgælden forventes forlænget 1/8 2025, når det forfalder.

Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige refinansieringer af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, 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 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

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	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Lejeindtægter	1	5.808.096	5.638.846
Driftsomkostninger	2	<u>-109.103</u>	<u>-76.962</u>
Driftsresultat		5.698.993	5.561.884
Administrationsomkostninger	3	<u>-374.919</u>	<u>-394.640</u>
Resultat før finansielle poster		5.324.074	5.167.244
Finansielle indtægter	4	505.574	493.218
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.557.247</u>	<u>-3.577.587</u>
Resultat før værdiregulering		2.272.401	2.082.875
Værdireguleringer	6	<u>979.145</u>	<u>1.020.599</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>3.251.546</u>	<u>3.103.474</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.251.546</u>	<u>3.103.474</u>
		<u>3.251.546</u>	<u>3.103.474</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	99.228.352	95.644.274
Materielle anlægsaktiver i alt		99.228.352	95.644.274
ANLÆGSAKTIVER I ALT		99.228.352	95.644.274
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	2.452
Tilgodehavende, investorindskud	8	264.000	310.000
Andre tilgodehavender	9	41.877	18.638
Periodeafgrænsningsposter		17.942	0
Tilgodehavender i alt		323.819	331.090
Likvide beholdninger		2.047.281	2.352.666
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.371.100	2.683.756
AKTIVER I ALT		101.599.452	98.328.030

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.500.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		36.555.000	35.235.000
Overført resultat		<u>6.096.057</u>	<u>3.108.511</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>42.651.057</u>	<u>38.343.511</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	0	43.523.399
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	<u>0</u>	<u>10.550.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>54.073.399</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Nationwide	10	45.641.110	1.527.283
Kortfristet del af prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	10.550.000	1.500.000
Anden gæld	12	1.535.155	1.760.657
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.222.130</u>	<u>1.123.180</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>58.948.395</u>	<u>5.911.120</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>58.948.395</u>	<u>59.984.519</u>
PASSIVER I ALT		<u>101.599.452</u>	<u>98.328.030</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		
Selskabets finansiering og fortsatte drift	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 470.000, ultimo	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 352.350, primo	35.235.000	33.597.500
Ændring i året	<u>1.320.000</u>	<u>1.637.500</u>
100 kommanditanparter á kr. 365.550, ultimo	<u>36.555.000</u>	<u>35.235.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>10.445.000</u>	<u>11.765.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>2.089.000</u>	<u>2.353.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>8.356.000</u>	<u>9.412.000</u>
Pr. anpart	<u>104.450</u>	<u>117.650</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 90.000, primo	9.000.000	9.000.000
Ændring i året	<u>500.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 95.000, ultimo	<u>9.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>9.500.000</u>	<u>9.000.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>1.900.000</u>	<u>1.800.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>7.600.000</u>	<u>7.200.000</u>
Pr. anpart	<u>95.000</u>	<u>90.000</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 560.000, primo	56.000.000	56.000.000
Ændring i året	<u>500.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 565.000, ultimo	<u>56.500.000</u>	<u>56.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 352.350, primo	35.235.000	33.597.500
Ændring i året	<u>1.320.000</u>	<u>1.637.500</u>
100 kommanditanparter á kr. 365.550, ultimo	<u>36.555.000</u>	<u>35.235.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>19.945.000</u>	<u>20.765.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.989.000</u>	<u>4.153.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>15.956.000</u>	<u>16.612.000</u>
Pr. anpart	<u>199.450</u>	<u>207.650</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>36.555.000</u>	<u>35.235.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	3.108.511	332.537
Overført af årets resultat	3.251.546	3.103.474
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-264.000</u>	<u>-327.500</u>
Overført resultat, ultimo	<u>6.096.057</u>	<u>3.108.511</u>
Egenkapital i alt	<u>42.651.057</u>	<u>38.343.511</u>
Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 565.000 i selskabet.		

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.808.096	5.638.846
Lejeindtægter i alt	5.808.096	5.638.846
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med de i alt 4 lejere.		
Lejen udgør p.t. GBP 666.623 p.a. Ejendommen er udlejet til i alt 4 lejere på forskellige vilkår.		
	2024	2023
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	60.220	54.829
Honorar, VAT-agent	24.363	22.133
Energy Performance Certificate	24.520	0
Driftsomkostninger i alt	109.103	76.962
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	156.300	149.068
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Advokat, UK	44.267	69.442
Honorar, Habro UK	71.838	51.527
Ejendomsudvikling	0	65.270
Udlejningshonorar	31.569	0
Rådgiveromkostning	9.511	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	13.664	13.386
Administrationsomkostninger i alt	374.919	394.640
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	6.346	10.324
Kursgevinst, valuta	499.228	482.894
Finansielle indtægter i alt	505.574	493.218
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	2.773.554	2.755.400
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	764.888	804.271
Renter, komplementarselskab	18.805	17.916
Finansielle omkostninger i alt	3.557.247	3.577.587

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.022.393	383.809
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	4.606.471	2.134.623
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.604.933	-1.497.833
Værdireguleringer i alt	979.145	1.020.599
7 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	-10.579.100	-13.097.532
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	-1.022.393	383.809
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	4.606.471	2.134.623
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.995.022	-10.579.100
Dagsværdi, ultimo	99.228.352	95.644.274
Dagsværdi, ultimo, GBP	11.033.464	11.152.681
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	3.584.078	2.518.432
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	842.150	666.030
Afkastkrav	7,00 - 8,75%	5,25 - 9,00%
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%	95.862.468	91.463.437
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	102.840.043	100.232.302
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	35.235.000	33.597.500
Ændring i året	1.320.000	1.637.500
Indbetalt, ultimo	-29.904.850	-28.802.850
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-6.386.150	-6.122.150
Tilgodehavender, investorindskud i alt	264.000	310.000

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 264 vedrører raten pr. 31. december 2024, som først forfalder primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 99 (2023 t.dkk 116). Der er i året opkrævet t.dkk 396 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 413.

	2024	2023
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	22.085	18.638
Andre tilgodehavender	19.792	0
Andre tilgodehavender i alt	41.877	18.638

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.074.956	5.253.172
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.365.780	59.380.285
Kursregulering, primo	-14.329.603	-15.827.436
Årets kursregulering	2.604.933	1.497.833
Kursregulering, ultimo	-11.724.670	-14.329.603
Kursværdi, ultimo	45.641.110	45.050.682
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	43.523.399
Langfristet del i alt	0	43.523.399
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	45.641.110	1.527.283
Lånets løbetid er til 30. april 2025.		
	2024	2023
	DKK	DKK
11 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Barnaby Finans P/S, nominelt	10.550.000	12.050.000
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	10.550.000
Langfristet del i alt	0	10.550.000
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	10.550.000	1.500.000
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-44	308.116	293.552
Skyldige renter	801.800	863.063
Skyldig moms, UK	237.134	236.186
Skyldig service charge	143.597	182.377
Skyldige omkostninger	33.823	55.373
Lejedeposita	10.685	130.106
Anden gæld i alt	1.535.155	1.760.657

NOTER**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 99.228.
- 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 99.228.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 265.
- 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.











15 Selskabets finansiering og fortsatte drift

1. prioritetsgælden forventes refinansieret ved optagelse af nyt lån, idet K/S'et har underskrevet Heads of Terms på ny finansiering og 2. prioritetsgælden forventes forlænget 1/8 2025, når det forfalder.

Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige refinansieringer af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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

Underskrivere

  Lars Lund Kjestrup Bestyrelsesmedlem bfd3e278-bdf9-4c61-9c64-b13cd5011a82 2025-04-11 06:40:37Z	  Peter Svare-Andersen Bestyrelsesmedlem 1e96fc8a-f3b2-460e-a6b2-415d6bea52c5 2025-04-11 09:51:14Z
  Hans Jørgen Skovgaard Bestyrelsesformand 5dff504f-0cdf-4e3c-a6be-301c93fe539a 2025-04-11 11:41:13Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-04-22 15:45:09Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-04-23 06:15:35Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (44) KS Habro-Manchester, Ancoats.pdf SHA256:
f5443636d24eb4df1719c6f3d96f23682b607d3acaa10da128a55f69553eefdb



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

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