

K/S Habro-Nottingham

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

Årsrapport for 2025

(24. regnskabsår)

CVR nr. 26360056

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 16. april 2026

I bestyrelsen:

Simon Lodberg (formand)

Stig Lythcke

Hans Østergaard Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Nottingham

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Nottingham for regnskabsåret 1. januar 2025 - 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 2025 - 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 revisorerets 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 16. april 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Nottingham c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26360056 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-14 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Simon Lodberg (formand) Stig Lythcke Hans Østergaard Larsen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-14 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 The Strathdon Hotel, 78 Derby Road, Nottingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -433.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 12.803.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 12.370.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 19.550. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne A-anparter á kr. 160.000 i selskabet.

Redegørelse for væsentlige ændringer i aktiviteterne og virksomhedens økonomiske forhold

Lejeren af hotellet, Strathdon (Nottingham) Ltd., er gået konkurs og var i restance med betalingen af leje, forsikring, grundleje og driftsomkostninger. De tidligere lejere, Scottish & Newcastle Ltd. og Clermont Hotel Group Ltd., hæfter under privity for lejers forpligtelser. Ejendomsadministrator og advokat har opkrævet leje, forsikring, grundleje og driftsomkostninger hos Scottish & Newcastle Ltd.

Der pågår drøftelser med Scottish & Newcastle Ltd. og Clermont Hotel Group Ltd. omkring den fremtidige lejesituation. Det forventes at leje, forsikring, grundleje og driftsomkostninger for det kommende år fortsat betales af garantierne, såfremt der ikke findes ny lejere.

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 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-Nottingham for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Finansiering**

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Værdireguleringer

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

Skat

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.131.870	2.104.674
Lejeindtægter i alt		2.131.870	2.104.674
Driftsomkostninger	3	-340.238	-336.444
Administrationsomkostninger	4	-802.648	-629.930
Resultat før finansielle poster m.v.		988.984	1.138.300
Finansielle indtægter	5	15.946	150.841
Finansielle omkostninger	6	-1.438.083	-1.332.012
Resultat før værdiregulering		-433.153	-42.871
Værdireguleringer	7	12.803.265	249.867
ÅRETS RESULTAT		<u>12.370.112</u>	<u>206.996</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>12.370.112</u>	<u>206.996</u>
		<u>12.370.112</u>	<u>206.996</u>

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	38.578.948	26.775.472
Materielle anlægsaktiver i alt		38.578.948	26.775.472
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.578.948	26.775.472
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, leje		34.445	36.134
Andre tilgodehavender	9	982.529	1.167.308
Tilgodehavender i alt		1.016.974	1.203.442
Likvide beholdninger		1.354.928	1.389.242
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.371.902	2.592.684
AKTIVER I ALT		40.950.850	29.368.156

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	Note	31.12.2025 dkk	31.12.2024 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 24.610.000.			
Kontant andel af indskudskapital		8.475.000	8.475.000
Overført resultat		11.074.539	-1.295.573
EGENKAPITAL I ALT		19.549.539	7.179.427
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld lån 1, Petros London Ltd.	10	15.903.100	16.682.757
Prioritetsgæld lån 2, Petros London Ltd.	11	4.490.162	4.710.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt		20.393.262	21.393.051
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	12	1.008.049	795.678
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.008.049	795.678
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.401.311	22.188.729
PASSIVER I ALT		40.950.850	29.368.156
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A-, B- og C-kommanditanparter á kr. 160.000, ultimo	16.000.000	16.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 A-, B- og C-kommanditanparter á kr. 84.750, ultimo	8.475.000	8.475.000
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.525.000	7.525.000
Resthæftelse, egne anparter	752.500	752.500
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.772.500	6.772.500
Pr. A-, B- og C-kommanditanpart	75.250	75.250
Ny Indskudskapital udgør:		
50 B-kommanditanparter á kr. 157.000, ultimo	7.850.000	7.850.000
8 C-kommanditanparter á kr. 95.000, ultimo	760.000	760.000
Den kontante andel udgør:		
58 B- og C-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	8.610.000	8.610.000
Resthæftelse, egne anparter	0	0
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.610.000	8.610.000
Pr. B-kommanditanpart	157.000	157.000
Pr. C-kommanditanpart	95.000	95.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Petros London Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af henholdsvis A-, B- og C-anparter.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A-, B- og C-kommanditanparter, ultimo	24.610.000	24.610.000
Den kontante andel udgør:		
100 A-, B- og C-kommanditanparter, ultimo	8.475.000	8.475.000
Resthæftelse i alt, før egne anparter	16.135.000	16.135.000
Resthæftelse, egne anparter	752.500	752.500
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.382.500	15.382.500
Pr. A-kommanditanpart	75.250	75.250
Pr. B-kommanditanpart	232.250	232.250
Pr. C-kommanditanpart	170.250	170.250
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	8.475.000	8.475.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-1.295.573	-1.502.569
Overført af årets resultat	12.370.112	206.996
Overført resultat, ultimo	11.074.539	-1.295.573
Egenkapital i alt	19.549.539	7.179.427

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne A-anparter á kr. 160.000 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 garanternes hæftelse under privity for lejers forpligtelse og erfaring med ejendommens omkostninger og forventede fremtidige anvendelse, herunder forventninger til afbrydelse af den eksisterende lejekontrakt som beskrevet i note 8.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i de underliggende forudsætninger for værdiansættelsen have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Værdiansættelsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2025	2024
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.828.101	1.793.333
Grundleje	303.769	311.341
Lejeindtægter i alt	2.131.870	2.104.674

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Strathdon (Nottingham) Ltd. Clermont Hotel Group Ltd. og Scottish & Newcastle Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 205.693 p.a. Lejemålet løber indtil 24. juni 2067.

	2025	2024
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	17.943	17.868
Honorar, VAT-agent, UK	7.095	7.235
Grundleje	303.769	311.341
Engelsk ejerregister	11.431	0
Driftsomkostninger, i alt	340.238	336.444

Grundlejen udgør p.t. GBP 35.000 p.a.

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	110.383	108.219
Advokat, UK	492.915	308.075
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro UK	141.436	151.534
Diverse omkostninger	8.695	14.332
Administrationsomkostninger i alt	802.648	629.930

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	15.365	19.668
Renter, øvrige	581	35
Kursgevinst, valuta	0	131.138
	<u>15.946</u>	<u>150.841</u>
Finansielle indtægter i alt	15.946	150.841
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Petros London Ltd.	1.281.037	1.309.774
Renter, komplementarselskab	23.350	22.238
Kurstab, valuta	133.696	0
	<u>1.438.083</u>	<u>1.332.012</u>
Finansielle omkostninger i alt	1.438.083	1.332.012
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	13.694.826	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.891.350	1.242.996
Regulering prioritetsgæld, lån 1, kursrelateret, jf. note 10	779.657	-774.463
Regulering prioritetsgæld, lån 2, kursrelateret, jf. note 11	220.132	-218.666
	<u>12.803.265</u>	<u>249.867</u>
Værdireguleringer i alt	12.803.265	249.867

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	25.533.885	25.533.885
Købsomkostninger	3.939.860	3.939.860
	<u>29.473.745</u>	<u>29.473.745</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.100.000	2.100.000
Regulering til dagsværdi, primo	-2.698.273	-3.941.269
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	13.694.826	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.891.350	1.242.996
	<u>9.105.203</u>	<u>-2.698.273</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
Dagsværdi, ultimo	<u>38.578.948</u>	<u>26.775.472</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.500.000	2.977.236
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>11.803.476</u>	<u>1.242.996</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Der pågår forhandlinger med garanten omkring deres hæftelse under privity for lejers forpligtelse. Det forventes på baggrund af de nuværende forhandlinger, at der vil kunne opnås en kompensation til Selskabet, der minimum svarer til bogført værdi.		
Når aftalen falder på plads, forventes ejendommen afhændet, men der er væsentlig usikkerhed om et eventuelt provenu fra salg af ejendommen henset til ejendommens nuværende stand og mulige anvendelse uden væsentlige investeringer i renovering mv.		
Ledelsen har derfor fastlagt ejendommens værdi til den forventede kompensation.		
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.423	13.528
Tilgodehavende moms, UK	125.136	83.588
Andre tilgodehavender	837.970	1.070.192
	<u>982.529</u>	<u>1.167.308</u>
Andre tilgodehavender i alt		

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Petros London Ltd., lån 1		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	21.825.188	21.825.188
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.855.000	1.855.000
Kursregulering, primo	-5.142.431	-5.916.894
Årets kursregulering	-779.657	774.463
Kursregulering, ultimo	-5.922.088	-5.142.431
Kursværdi, ultimo	15.903.100	16.682.757
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.903.100	16.682.757
Langfristet del i alt	15.903.100	16.682.757
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Lånets løbetid er til 16. august 2027, og renten er fast 6,14% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Petros London Ltd., lån 2		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	5.722.912	5.722.912
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	523.750	523.750
Kursregulering, primo	-1.012.618	-1.231.284
Årets kursegulering	-220.132	218.666
Kursregulering, ultimo	-1.232.750	-1.012.618
Kursværdi, ultimo	4.490.162	4.710.294
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.490.162	4.710.294
Langfristet del i alt	4.490.162	4.710.294
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Lånets løbetid er til 16. august 2027, og renten er fast 6,46% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-14	382.592	364.365
Skyldige omkostninger	445.422	431.313
Skyldig grundleje	180.035	0
Anden gæld i alt	1.008.049	795.678

13 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
For 1. prioritetsgæld hos Petros London Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.579.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.