

K/S Habro-Islington, London

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

Årsrapport for 2024

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29186596

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. april 2025

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 2024 for K/S Habro-Islington, London.

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 29. april 2025

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Steen Villemoes

Jan Manuel Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Islington, London

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Islington, London for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 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 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.

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.

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 29. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne31457

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Islington, London
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29186596
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-39
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Steen Villemoes
Jan Manuel Jørgensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-39
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 udlejning af ejendommen 368-374 Holloway Road og 2-14 Tollington Road, Islington, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 135.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.348.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.484.

Egenkapital pr. 31. december

Selskabets egenkapital pr. 31. december udgør t.dkk 16.847. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne Anparter á kr. 845.000 i selskabet.

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-Islington, London 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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.

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 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>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.524.655	3.437.645
Lejeindtægter i alt		3.524.655	3.437.645
Administrationsomkostninger	2	-279.050	-402.695
Resultat før finansielle poster m.v.		3.245.605	3.034.950
Finansielle indtægter	3	29.963	21.000
Finansielle omkostninger	4	-3.140.097	-3.131.820
Resultat før værdiregulering		135.471	-75.870
Værdireguleringer	5	1.348.078	-3.091.529
ÅRETS RESULTAT		<u>1.483.549</u>	<u>-3.167.399</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.483.549	-3.167.399
		<u>1.483.549</u>	<u>-3.167.399</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	71.621.009	68.296.152
Materielle anlægsaktiver i alt		71.621.009	68.296.152
ANLÆGSAKTIVER I ALT		71.621.009	68.296.152
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	148.749	184.625
Andre tilgodehavender	8	26.776	18.633
Tilgodehavender i alt		175.525	203.258
Likvide beholdninger		2.330.508	2.039.498
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.506.033	2.242.756
AKTIVER I ALT		74.127.042	70.538.908

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>dkk</u>	<u>2023</u> <u>dkk</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 91.150.000.			
Kontant andel af indskudskapital		54.879.998	52.329.998
Overført resultat		-38.033.394	-39.006.943
EGENKAPITAL I ALT		<u>16.846.604</u>	<u>13.323.055</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	42.581.950	40.605.171
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	9.853.843	11.730.767
Lån, investor	11	557.613	658.481
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>52.993.406</u>	<u>52.994.419</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	1.876.923	1.876.923
Lån, investor	11	105.477	106.452
Anden gæld	12	1.466.947	1.439.262
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		837.685	798.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.287.032</u>	<u>4.221.434</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>57.280.438</u>	<u>57.215.853</u>
PASSIVER I ALT		<u>74.127.042</u>	<u>70.538.908</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 dkk	2023 dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 720.000, ultimo	72.000.000	72.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 523.300, primo	52.329.998	49.649.998
Ændring i året	2.550.000	2.680.000
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 548.800, ultimo	54.879.998	52.329.998
Resthæftelse, før egne anparter	17.120.002	19.670.002
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.424.000	3.934.000
Resthæftelse, efter egne anparter	13.696.002	15.736.002
Pr. A- og B-kommanditanpart	171.200	196.700
Ny Indskudskapital udgør:		
30 A-kommanditanparter á kr. 125.000, primo	3.750.000	1.500.000
Ændring i året	0	2.250.000
30 A-kommanditanparter á kr. 125.000, ultimo	3.750.000	3.750.000
70 B-kommanditanparter á kr. 220.000, primo	15.400.000	10.150.000
Ændring i året	0	5.250.000
70 B-kommanditanparter á kr. 220.000, ultimo	15.400.000	15.400.000
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	19.150.000	19.150.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	2.500.000	2.500.000
Resthæftelse, efter egne anparter	16.650.000	16.650.000
Pr. A-kommanditanpart	125.000	125.000
Pr. B-kommanditanpart	220.000	220.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 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 A- og B-kommanditanparter, primo	91.150.000	83.650.000
Ændring i året	0	7.500.000
	<u>91.150.000</u>	<u>91.150.000</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	91.150.000	91.150.000
	<u>91.150.000</u>	<u>91.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	52.329.998	49.649.998
Ændring i året	2.550.000	2.680.000
	<u>54.879.998</u>	<u>52.329.998</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	54.879.998	52.329.998
	<u>54.879.998</u>	<u>52.329.998</u>
Resthæftelse, før egne anparter	36.270.002	38.820.002
	<u>36.270.002</u>	<u>38.820.002</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	5.924.000	6.434.000
	<u>5.924.000</u>	<u>6.434.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	30.346.002	32.386.002
	<u>30.346.002</u>	<u>32.386.002</u>
Pr. A-kommanditanpart	296.200	321.700
	<u>296.200</u>	<u>321.700</u>
Pr. B-kommanditanpart	391.200	416.700
	<u>391.200</u>	<u>416.700</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	54.879.998	52.329.998
	<u>54.879.998</u>	<u>52.329.998</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-39.006.943	-35.303.544
Overført af årets resultat	1.483.549	-3.167.399
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-510.000	-536.000
	<u>-38.033.394</u>	<u>-39.006.943</u>
Overført resultat, ultimo	-38.033.394	-39.006.943
	<u>-38.033.394</u>	<u>-39.006.943</u>
Egenkapital i alt	<u>16.846.604</u>	<u>13.323.055</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne Anparter á kr. 845.000 i selskabet.

NOTER

	<u>2024</u> dkk	<u>2023</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>3.524.655</u>	<u>3.437.645</u>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Argos Limited. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 404.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2081.</p>		
	<u>2024</u> dkk	<u>2023</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	156.300	149.068
Ejendomsadministrationshonorar	35.379	34.464
Honorar, VAT-agent, UK	14.326	13.820
Revision, DK	22.500	22.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Advokathonorar, UK	0	81.925
Honorar, Rent Review, UK	0	64.739
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.218	3.218
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	15.765	12.733
Administrationsomkostninger i alt	<u>279.050</u>	<u>402.695</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	5.997	4.187
Kursgevinst, valuta	23.966	16.813
Finansielle indtægter i alt	<u>29.963</u>	<u>21.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.213.591	2.146.411
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	855.406	911.711
Renter, komplementarselskab	19.707	18.775
Renter, investor	51.393	54.923
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.140.097</u>	<u>3.131.820</u>

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-3.709.546
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.324.857	1.524.258
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.976.779	-906.241
	<u>1.348.078</u>	<u>-3.091.529</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	83.670.850	83.670.850
Forsikringsafdækning, ejendom	688.256	688.256
Købsomkostninger	9.763.103	9.763.103
	<u>94.122.209</u>	<u>94.122.209</u>
Anskaffessum i alt	<u>94.122.209</u>	<u>94.122.209</u>
Anskaffessum, GBP	<u>7.668.500</u>	<u>7.668.500</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-25.826.057	-23.640.769
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-3.709.546
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	3.324.857	1.524.258
	<u>-22.501.200</u>	<u>-25.826.057</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>71.621.009</u>	<u>68.296.152</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>7.963.730</u>	<u>7.963.730</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>3.324.857</u>	<u>-2.185.288</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	404.000	404.000
Afkastkrav	4,75%	4,75%
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%	<u>68.039.959</u>	<u>64.881.344</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>75.599.954</u>	<u>72.090.383</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	52.329.998	49.649.998
Ændring i året	2.550.000	2.680.000
Indbetalt, ultimo	-45.269.472	-43.193.596
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-9.461.777	-8.951.777
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	148.749	184.625
	<hr/>	<hr/>

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

Tilgodehavendet på t.dkk 149 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 85 (2023 t.dkk 106). Der er i året opkrævet t.dkk 1.275 og indbetalt t.dkk 1.296.

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.915	18.633
Andre tilgodehavender, DK	4.861	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	26.776	18.633
	<hr/>	<hr/>

NOTER











	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	51.681.289	51.681.289
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.734.800	4.734.800
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-11.076.118	-11.982.359
Årets kursregulering	1.976.779	906.241
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-9.099.339	-11.076.118
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	42.581.950	40.605.171
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	42.581.950	40.605.171
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	42.581.950	40.605.171
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 15. juni 2036, og renten er fast 5,28% 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.		
10 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.346.151	4.223.075
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.507.692	7.507.692
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	9.853.843	11.730.767
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.876.923	1.876.923
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
11 Lån, investor		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	91.347	222.944
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	466.266	435.537
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	557.613	658.481
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	105.477	106.452
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-39	322.902	307.625
Skyldige renter	849.518	906.417
Skyldig moms, UK	200.738	139.282
Skyldige omkostninger	93.789	85.938
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.466.947	1.439.262
	<hr/>	<hr/>
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 71.621.		
- 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 71.621.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 850.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.		

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

  Frederik Bruhn-Petersen Bestyrelsesformand 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e 2025-04-29 12:32:30Z	  Steen Villemoes Bestyrelsesmedlem 56cc43e4-e188-4d18-b188-0a7f0f679f5b 2025-04-29 14:43:39Z
  Jan Manuel Kjølstad Jørgensen Bestyrelsesmedlem db4a8d82-cf57-42a5-b115-63eec9eb3e2f 2025-05-01 10:47:15Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-07 11:15:16Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-07 12:02:12Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (39) KS Habro-Islington.pdf SHA256:
085471585e665759e557134db8276ca791e2ed965b980e0c6749c3d6abc701ef



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 tidsstemplet 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.