

K/S Habro-North City, Manchester, Phase I

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

Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29150427

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. december 2024

Ole Bjørn Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023/2024 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 18. december 2024

I bestyrelsen:

Ole Bjørn Jensen (formand)

Pernille Dupont Jensen

Lars Bjørn Dupont Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-North City, Manchester, Phase I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase I for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at et af selskabets søsterselskaber, for hvem selskabet kautionerer for 1. prioritetsgælden, har været påvirket af tomme lejemaal. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi gør særligt opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at flere usikre faktorer relateret til søsterselskabets drift realiseres, som beskrevet i note 1. Ledelsen har ved regnskabsafregningen forudsat, at man realiserer de forudsætninger man har lagt for virksomhederne tilsammen, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte 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 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 revisionshandling, 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 18. december 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Maria Gammelgaard Poulsen

statsautoriseret revisor

mne47802

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase I
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

CVR-nr.: 29150427
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Komplementar ApS Habro Komplementar-37
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

Bestyrelse Ole Bjørn Jensen (formand)
Pernille Dupont Jensen
Lars Bjørn Dupont Jensen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-37
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

CVR nr.: 32895468

Modervirksomhed K/S Habro-North City, Manchester
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

CVR nr: 29523770
Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen North City Shopping Center, Phase I, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2023/2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 798.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.615.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.818.

Egenkapital pr. 30. juni 2024

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2024 udgør t.dkk 22.190.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet kautionerer for gæld til 1. prioritetslångiver i tilknyttede virksomhed K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, sammen med K/S Habro-North City, Manchester, Phase III. Likviditeten fra ejendomsdriften i den tilknyttede virksomhed har været påvirket af, at nogle lejemål i selskabets ejendom har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilårene for genudlejning af størstedelen af de tomme lejemål er nu aftalt med nye lejere, og det forventes, at udlejning af disse lejemål formaliseres i 2024/25. Dette har medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for, at de kautionerende virksomheder tilsammen fremadrettet kan overholde de indgåede aftaler med de kreditorer der kautioneres for. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift, selv om usikkerheden er reduceret i forhold til 2023/24.

Ledelsen har sammen med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, baseret på forudsætninger, som ledelsen og administrator trods usikkerheden om fremtiden vurderer at være realistiske. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de nye lejeaftaler formaliseres som forventet indenfor de i budgettet fastsatte tidsrammer, samt at der ikke opstår andre væsentlige ændringer/forringelser i koncernens lejeindtægter. Såfremt dette realiseres, og kommanditisterne indskyder de beløb, som de har indikeret at være indstillede på, så kan koncernen ifølge budgettet opfylde de indgåede aftaler med långivere og øvrige kreditorer.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ud over det ovenfor beskrevne vedr. usikkerhed om fortsat drift i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-North City, Manchester, Phase I for 2023/2024 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 881,11 (867,71 pr. 30/6 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.

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. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>01.07.2023 - 30.06.2024 dkk</u>	<u>01.07.2022 - 30.06.2023 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.895.293	3.842.570
Lejeindtægter i alt		3.895.293	3.842.570
Driftsomkostninger	3	-44.449	-30.765
Administrationsomkostninger	4	-307.355	-224.360
Resultat før finansielle poster m.v.		3.543.489	3.587.445
Finansielle indtægter	5	286.920	276.359
Finansielle omkostninger	6	-3.032.880	-3.038.490
Resultat før værdiregulering		797.529	825.314
Værdireguleringer	7	-7.615.161	-9.813.288
Årets resultat		-6.817.632	-8.987.974
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.817.632	-8.987.974
		-6.817.632	-8.987.974

BALANCE PR. 30. juni
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2024</u> dkk	<u>30.06.2023</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	74.250.842	81.246.254
Materielle anlægsaktiver i alt		74.250.842	81.246.254
ANLÆGSAKTIVER I ALT		74.250.842	81.246.254
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, tilknyttede virksomheder	9	4.266.555	2.886.710
Tilgodehavende renter		39.479	40.893
Tilgodehavende, lejere		601.953	2.033.668
Andre tilgodehavender	10	29.102	30.751
Tilgodehavender i alt		4.937.089	4.992.022
Likvide beholdninger		1.375.154	1.337.760
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.312.243	6.329.782
AKTIVER I ALT		80.563.085	87.576.036

BALANCE PR. 30. juni
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2024</u> dkk	<u>30.06.2023</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		19.690.404	26.508.036
EGENKAPITAL I ALT		22.190.404	29.008.036
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, lån 1	11	35.914.044	35.367.860
Prioritetsgæld, Canada Life, lån 2	12	7.266.635	7.574.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt		43.180.679	42.942.522
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, lån 2	12	425.003	392.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.944	223.116
Gæld, tilknyttede virksomheder		12.529.689	12.758.364
Anden gæld	13	1.200.214	1.351.460
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		914.152	900.249
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.192.002	15.625.478
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		58.372.681	58.568.000
PASSIVER I ALT		80.563.085	87.576.036
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Eventualforpligtelser	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 25.000, ultimo	2.500.000	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 25.000, ultimo	2.500.000	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 275.000, primo	27.500.000	5.000.000
Ændring i året	0	22.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 275.000, ultimo	27.500.000	27.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	27.500.000	27.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	275.000	275.000
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 300.000, primo	30.000.000	7.500.000
Ændring i året	0	22.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 300.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 25.000, ultimo	2.500.000	2.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	27.500.000	27.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	275.000	275.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	26.508.036	35.496.010
Overført af årets resultat	-6.817.632	-8.987.974
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	19.690.404	26.508.036
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	22.190.404	29.008.036
	<hr/>	<hr/>

NOTER**1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet kautionerer for gæld til 1. prioritetslångiver i tilknyttede virksomhed K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, sammen med K/S Habro-North City, Manchester, Phase III. Likviditeten fra ejendomsdriften i den tilknyttede virksomhed har været påvirket af, at nogle lejemål i selskabets ejendom har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilklårene for genudlejning af størstedelen af de tomme lejemål er nu aftalt med nye lejere, og det forventes, at udlejning af disse lejemål formaliseres i 2024/25. Dette har medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for, at de kautionerende virksomheder tilsammen fremadrettet kan overholde de indgåede aftaler med de kreditorer der kautioneres for. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift, selv om usikkerheden er reduceret i forhold til 2023/24.

Ledelsen har sammen med administrator for koncernen udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, baseret på forudsætninger, som ledelsen og administrator trods usikkerheden om fremtiden vurderer at være realistiske. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de nye lejeaftaler formaliseres som forventet indenfor de i budgettet fastsatte tidsrammer, samt at der ikke opstår andre væsentlige ændringer/forringelser i koncernens lejeindtægter. Såfremt dette realiseres, og kommanditisterne indskyder de beløb, som de har indikeret at være indstillede på, så kan koncernen ifølge budgettet opfylde de indgåede aftaler med långivere og øvrige kreditorer.

Der er indgået aftale om, K/S Habro-North City, Manchester, Phase I og K/S Habro-North City, Manchester, Phase III støtter driften og likviditeten i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, i det omfang disse selskabers likviditetsforhold tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2024/2025.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II har ligeledes fået tilsagn fra det fælles moderselskab, K/S Habro-North City, Manchester, om henstand med indkrævning af mellemregning indtil likviditeten tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2024/25.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>3.895.293</u>	<u>3.842.570</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med ASDA Stores Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 450.000 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2079.

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	31.410	30.765
Omkostninger, rent review	<u>13.039</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger, i alt	<u>44.449</u>	<u>30.765</u>

NOTER

	01.07.2023 - 30.06.2024 dkk	01.07.2022 - 30.06.2023 dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	152.684	145.519
Honorar, VAT-agent, UK	15.673	15.349
Revision, DK	30.000	30.000
Revision, DK, regulering tidligere år	0	6.270
Revisor, UK	8.616	7.955
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokat, UK	24.902	0
Honorar Habro, UK	2.739	0
Ejendomsvurdering	64.319	0
Rejseomkostninger	0	5.483
Engelsk ejerregister	0	8.317
Diverse omkostninger	5.922	2.967
	307.355	224.360
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	6.405	2.099
Renter, tilknyttede virksomheder	271.492	268.435
Kursgevinst, valuta	9.023	5.825
	286.920	276.359
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld 1, Canada Life	1.919.425	1.886.926
Renter, prioritetsgæld 2, Canada Life	506.963	523.066
Renter, tilknyttede virksomheder	586.749	609.706
Renter, komplementarselskab	19.743	18.790
Renter, kreditinstitutter	0	2
	3.032.880	3.038.490
7 Værdireguleringer		
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-8.124.625	-9.853.406
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.129.213	81.461
Regulering prioritetsgæld, lån 1, kursrelateret, jf. note 11	-546.184	-35.461
Regulering prioritetsgæld, lån 2, kursrelateret, jf. note 12	-118.137	-9.446
Kursreg. af tilgodehavende fra tilknyttede virksomhed	44.572	3.564
	-7.615.161	-9.813.288

NOTER

	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	60.236.624	60.236.624
Købsomkostninger	7.137.288	7.137.288
	<u>67.373.912</u>	<u>67.373.912</u>
Anskaffelsessum i alt	67.373.912	67.373.912
	<u>67.373.912</u>	<u>67.373.912</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.600.000	5.600.000
	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	13.872.342	23.644.287
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-8.124.625	-9.853.406
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.129.213	81.461
	<u>13.872.342</u>	<u>13.872.342</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	6.876.930	13.872.342
	<u>6.876.930</u>	<u>13.872.342</u>
Dagsværdi, ultimo	74.250.842	81.246.254
	<u>74.250.842</u>	<u>81.246.254</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.426.966	9.363.296
	<u>8.426.966</u>	<u>9.363.296</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-6.995.412	-9.771.945
	<u>-6.995.412</u>	<u>-9.771.945</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	450.000	450.000
Afkastkrav	5,00%	4,50%
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 0,50%	67.500.766	73.121.629
	<u>67.500.766</u>	<u>73.121.629</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	82.500.936	91.402.037
	<u>82.500.936</u>	<u>91.402.037</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender, tilknyttede virksomheder		
Af tilgodehavender, tilknyttede virksomheder forfalder kr. 2.741.660 efter 1 år.		
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	22.037	30.751
Andre tilgodehavender	7.065	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	29.102	30.751
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Canada Life, lån 1		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.834.119	43.834.119
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.076.000	4.076.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-8.466.259	-8.501.720
Årets kursregulering	546.184	35.461
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.920.075	-8.466.259
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	35.914.044	35.367.860
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.914.044	35.367.860
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	35.914.044	35.367.860
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. juli 2036, og renten er fast 5,41% p.a. i hele perioden.

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.

NOTER

	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life, lån 2		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	7.597.097	7.990.547
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	872.949	918.158
Kursregulering, primo	-23.596	-33.042
Årets kursregulering	118.137	9.446
Kursregulering, ultimo	94.541	-23.596
Kursværdi, ultimo	7.691.638	7.966.951
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.262.551	5.724.840
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.004.084	1.849.822
Langfristet del i alt	7.266.635	7.574.662
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	425.003	392.289
Lånets løbetid er til 15. juli 2036, og renten er fast 6,53% p.a. i hele perioden.		
I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.		
	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-37	323.485	307.876
Skyldige renter	509.420	507.009
Skyldig moms, UK	367.309	536.575
Anden gæld i alt	1.200.214	1.351.460

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen på t.dkk 74.251.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

16 Eventualforpligtelser









K/S Habro-North City, Manchester, Phase I har indgået aftale med K/S Habro-North City, Manchester, Phase II om at yde løbende likviditetsstøtte til driften, når likviditeten i K/S Habro-North City, Manchester, Phase III tillader dette. Aftalen gælder til og med 30/6 2025.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase I har en kautionsforpligtelse for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II's prioritetsgæld hos Canada Life.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase I kautionerer for restudeståendet efter afviklingen af K/S Habro-North City, Manchester, Phase II's fastrenteafale med Barnaby Finans P/S.

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

  Ole Bjørn Jensen Dirigent/bestyrelsesformand 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7 2024-12-19 14:16:57Z	  Maria Gammelgaard Poulsen Revisor deff174b-da6b-423a-a136-a9ceb251b382 2024-12-19 20:39:03Z
  Lars Bjørn Dupont Jensen Bestyrelsesmedlem 1afafa52-9282-46da-9239-0b26a694f4be 2024-12-25 10:48:28Z	  Pernille Dupont Jensen Bestyrelsesmedlem 7bcda80a-cd94-4556-83b9-5f0dc2989b73 2024-12-27 12:15:34Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023-2024 - KS Habro-NCM Phase II.pdf	SHA256: 9f71b1d5f0ad684ad54b0222335678603f9aea584b10449da1df3b796c57de61
Årsrapport 2023-24 - KS Habro-NCM.pdf	SHA256: 45dd1a2810d515bd3a7f8c4b6c6440dde730a7037ee798fa22a4afa4cdc6cd33
Årsrapport 2023-2024 - KS Habro-NCM Phase III.pdf	SHA256: c04968b6a98fb0f4c29c045d662e68433e402fc7452461082308c74f0774cda0
Årsrapport 2023-24 - KS Habro-NCM Phase I.pdf	SHA256: 02ab434815431e5f3affc964001bd4822f819d91e96e71f74b98f0ef5fa5b70b



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.