

K/S Habro-Ipswich

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

Årsrapport for 2025

(23. regnskabsår)

CVR-nr.: 27473687

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 26. februar 2026

Bestyrelse:

Torben Balmer (formand)

Lars Nielsen

Søren Steffensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Ipswich

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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 26. februar 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Ipswich c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27473687 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-20 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Torben Balmer (formand) Lars Nielsen Søren Steffensen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-20 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 34-40 Upper Brook Street, Ipswich, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 47.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -270.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -224.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 4.817. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 264.625 og 10 (10%) egne anparter á kr. 672.125, i alt 30 (30%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Ipswich for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

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

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	2	2.458.860	2.416.657
Driftsomkostninger	3	<u>-33.992</u>	<u>-69.901</u>
Driftsresultat		2.424.868	2.346.756
Administrationsomkostninger	4	<u>-213.194</u>	<u>-218.150</u>
Resultat før finansielle poster		2.211.674	2.128.606
Finansielle indtægter	5	6.145	55.916
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.170.960</u>	<u>-2.187.908</u>
Resultat før værdiregulering		46.859	-3.386
Værdireguleringer	7	<u>-270.460</u>	<u>1.996.843</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-223.601</u>	<u>1.993.457</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-223.601</u>	<u>1.993.457</u>
		<u>-223.601</u>	<u>1.993.457</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	40.428.133	42.410.140
Materielle anlægsaktiver i alt		40.428.133	42.410.140
ANLÆGSAKTIVER I ALT		40.428.133	42.410.140
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	24.186	26.186
Tilgodehavender i alt		24.186	26.186
Likvide beholdninger		984.980	1.048.468
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.009.166	1.074.654
AKTIVER I ALT		41.437.299	43.484.794

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 50.912.500.			
Kontant andel af Indskudskapital		24.775.000	24.775.000
Overført resultat		<u>-19.958.237</u>	<u>-19.734.636</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.816.763</u>	<u>5.040.364</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	<u>35.106.289</u>	<u>36.893.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>35.106.289</u>	<u>36.893.676</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Canada Life	10	63.188	62.490
Anden gæld	11	903.547	913.910
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>547.512</u>	<u>574.354</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.514.247</u>	<u>1.550.754</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>36.620.536</u>	<u>38.444.430</u>
PASSIVER I ALT		<u>41.437.299</u>	<u>43.484.794</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 247.750, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 247.750, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 16.875, ultimo	<u>1.687.500</u>	<u>1.687.500</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>1.687.500</u>	<u>1.687.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>506.250</u>	<u>506.250</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>1.181.250</u>	<u>1.181.250</u>
Pr. anpart	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 407.500, primo	24.450.000	21.450.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
60 B-kommanditanparter á kr. 407.500, ultimo	<u>24.450.000</u>	<u>24.450.000</u>
Den kontante andel udgør:		
60 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>24.450.000</u>	<u>24.450.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>4.075.000</u>	<u>4.075.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>20.375.000</u>	<u>20.375.000</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>407.500</u>	<u>407.500</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	50.912.500	47.912.500
Ændring i året	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>50.912.500</u>	<u>50.912.500</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>26.137.500</u>	<u>26.137.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>4.581.250</u>	<u>4.581.250</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>21.556.250</u>	<u>21.556.250</u>
Pr. A-kommanditanpart	<u>16.875</u>	<u>16.875</u>
Pr. B-kommanditanpart	<u>424.375</u>	<u>424.375</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>24.775.000</u>	<u>24.775.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-19.734.636	-21.728.093
Overført af årets resultat	<u>-223.601</u>	<u>1.993.457</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-19.958.237</u>	<u>-19.734.636</u>
Egenkapital i alt	<u>4.816.763</u>	<u>5.040.364</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 264.625 og 10 (10%) egne anparter á kr. 672.125, i alt 30 (30%) egne anparter i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

	2025	2024
	DKK	DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.458.860	2.416.657
Lejeindtægter i alt	2.458.860	2.416.657

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Sainsbury's Supermarkets Ltd. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 277.000 p.a. Lejemålet løber indtil 31. marts 2076.

	2025	2024
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	24.360	24.258
Honorar, VAT-agent	9.632	9.823
Ejendomsvurdering	0	35.820
Driftsomkostninger i alt	33.992	69.901
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	154.598	151.567
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
Rådgiveromkostning	0	9.511
Diverse omkostninger	9.377	9.302
Administrationsomkostninger i alt	213.194	218.150
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	6.145	8.434
Renter, øvrige	0	1.572
Kursgevinst, valuta	0	45.910
Finansielle indtægter i alt	6.145	55.916

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.097.669	2.167.048
Renter, komplementarselskab	21.764	20.860
Kurstab, valuta	51.527	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.170.960</u>	<u>2.187.908</u>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	1.758.317
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.982.007	1.968.803
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	1.711.547	-1.730.277
Værdireguleringer i alt	<u>-270.460</u>	<u>1.996.843</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	54.502.548	54.502.548
Købsomkostninger	4.353.568	4.353.568
Anskaffelsessum, ultimo	<u>58.856.116</u>	<u>58.856.116</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.045.000</u>	<u>5.045.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.445.976	-20.173.096
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	0	1.758.317
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-1.982.007	1.968.803
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-18.427.983</u>	<u>-16.445.976</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>40.428.133</u>	<u>42.410.140</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.715.696</u>	<u>4.715.696</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-1.982.007</u>	<u>3.727.120</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	277.000	277.000
Afkastkrav	5,50%	5,50%
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 0,25%	<u>38.670.388</u>	<u>40.566.221</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>42.353.282</u>	<u>44.429.670</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	19.325	21.325
Andre tilgodehavender	<u>4.861</u>	<u>4.861</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>24.186</u>	<u>26.186</u>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>4.102.306</u>	<u>4.109.254</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>44.363.566</u>	<u>44.438.708</u>
Kursregulering, primo	-7.482.542	-9.212.819
Årets kursregulering	<u>-1.711.547</u>	<u>1.730.277</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-9.194.089</u>	<u>-7.482.542</u>
Kursværdi, ultimo	<u>35.169.477</u>	<u>36.956.166</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	34.812.759	36.603.386
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>293.530</u>	<u>290.290</u>
Langfristet del i alt	<u>35.106.289</u>	<u>36.893.676</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>63.188</u>	<u>62.490</u>

Lånets løbetid er til 22. januar 2034, og renten er fast 5,94% 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.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-20	356.598	341.789
Skyldige renter	400.405	420.746
Skyldig moms, UK	118.194	123.386
Skyldige omkostninger	<u>28.350</u>	<u>27.989</u>
Anden gæld i alt	<u>903.547</u>	<u>913.910</u>

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 40.428.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.