

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

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

Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29186588

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

Ole Bjørn Jensen (formand)

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 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II 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 selskabets likviditet fra driften har været påvirket af tomme lejemål. 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 realiseres, som beskrevet i note 1. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de usikre faktorer realiseres, 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 II
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34A
1260 København K

CVR-nr.: 29186588
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Komplementar ApS Habro Komplementar-38
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-38
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
Bredgade 34A
1260 København K
c/o Habro FM a/s

CVR nr: 29523770
Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2023/2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.552.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.422

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.974.

Egenkapital pr. 30. juni 2024

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2024 udgør t.dkk -117.342.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet har været påvirket af, at nogle lejemål i selskabets ejendom har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilkårene 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. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgåede aftaler med selskabets kreditorer. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende selskabets 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 II 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	6.011.236	6.270.045
Lejeindtægter i alt		6.011.236	6.270.045
Driftsomkostninger	3	-2.689.173	-1.677.399
Administrationsomkostninger	4	-800.524	-587.732
Resultat før finansielle poster m.v.		2.521.539	4.004.914
Finansielle indtægter	5	920.327	740.572
Finansielle omkostninger	6	-4.993.883	-4.399.382
Resultat før værdiregulering		-1.552.017	346.104
Værdireguleringer	7	-7.422.415	-8.060.769
Årets resultat		-8.974.432	-7.714.665
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.974.432	-7.714.665
		-8.974.432	-7.714.665

BALANCE PR. 30. juni
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2024</u> dkk	<u>30.06.2023</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	75.040.984	79.763.410
Materielle anlægsaktiver i alt		75.040.984	79.763.410
ANLÆGSAKTIVER I ALT		75.040.984	79.763.410
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, lejere		242.946	660.666
Periodeafgrænsningsposter, leje		161.711	0
Andre tilgodehavender	9	617.939	709.682
Tilgodehavender i alt		1.022.596	1.370.348
Likvide beholdninger		1.830.019	1.528.536
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.852.615	2.898.884
AKTIVER I ALT		77.893.599	82.662.294

BALANCE PR. 30. juni
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30.06.2024</u> dkk	<u>30.06.2023</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 118.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		29.500.000	29.500.000
Overført resultat		-146.841.545	-137.867.113
EGENKAPITAL I ALT		-117.341.545	-108.367.113
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	102.349.827	104.440.878
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		19.653.597	19.468.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt		122.003.424	123.909.306
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	3.703.927	3.284.055
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		115.487	802.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		890.394	1.055.083
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.927.098	59.690.395
Anden gæld	11	1.413.094	1.224.489
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.181.720	1.063.135
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		73.231.720	67.120.101
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		195.235.144	191.029.407
PASSIVER I ALT		77.893.599	82.662.294
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	30. juni 2024	30. juni 2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 885.000, primo	88.500.000	15.000.000
Ændring i året	0	73.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 885.000, ultimo	88.500.000	88.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	88.500.000	88.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	885.000	885.000
	<u> </u>	<u> </u>
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. 1.180.000, primo	118.000.000	44.500.000
Ændring i året	0	73.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 1.180.000, ultimo	118.000.000	118.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	88.500.000	88.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	885.000	885.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-137.867.113	-130.152.448
Overført af årets resultat	-8.974.432	-7.714.665
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-146.841.545	-137.867.113
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-117.341.545	-108.367.113
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet har været påvirket af, at nogle lejemål i selskabets ejendom har været tomme, og at nogle fortsat er tomme. Vilklarene 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. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der er usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgåede aftaler med selskabets kreditorer. På baggrund heraf er der fortsat usikkerhed vedrørende selskabets 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.

Selskabet har af dets søsterselskaber, K/S Habro-North City, Manchester, Phase I og K/S Habro-North City, Manchester, Phase III fået tilsagn om støtte af driften og likviditeten, i det omfang disse selskabers likviditetsforhold tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2024/2025.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 59.779 pr. 30/6 2024, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2024/2025.

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 mv. i alt	<u>6.011.236</u>	<u>6.270.045</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	dkk	dkk
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	141.459	138.553
Asset management report, genudlejning m.v.	426.721	119.340
Omkostninger, ejendomsdrift	<u>2.120.993</u>	<u>1.419.506</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>2.689.173</u>	<u>1.677.399</u>

NOTER

	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023
	dkk	dkk
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	213.758	203.727
Honorar, VAT-agent, UK	36.493	35.738
Revision, DK	45.000	45.000
Revision, DK, regulering tidligere år	0	17.990
Revisor, UK	8.616	7.955
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, UK	401.330	21.871
Honorar, Habro UK	82.126	239.985
Engelsk ejerregister	0	8.317
Diverse omkostninger	10.701	4.649
	800.524	587.732
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	8.595	2.804
Kursgevinst, valuta	911.732	737.768
	920.327	740.572
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.978.145	1.640.935
Renter, fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	59.613	90.030
Renter, kreditinstitutter	0	45
Renter, tilknyttede virksomheder	2.936.521	2.649.714
Renter, komplementarselskab	19.604	18.658
	4.993.883	4.399.382
7 Værdireguleringer		
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-5.863.656	-7.268.474
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	1.141.230	79.974
Regulering prio. gæld, Canada Life, kursrelateret, jf. note 10	-2.399.003	-860.474
Værdireg. af fastrenteaft. hos Barnaby Finans P/S, kursrelateret	-300.986	-11.795
	-7.422.415	-8.060.769

NOTER

	30.06.2024	30.06.2023
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	193.079.893	193.079.893
Købsomkostninger	21.871.863	21.871.863
Anskaffelsessum i alt	214.951.756	214.951.756
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	17.950.000	17.950.000
Regulering til dagsværdi, primo	-135.188.346	-127.999.846
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-5.863.656	-7.268.474
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.141.230	79.974
Regulering til dagsværdi, ultimo	-139.910.772	-135.188.346
Dagsværdi, ultimo	75.040.984	79.763.410
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.516.642	9.192.404
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-4.722.426	-7.188.500
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.056.257	991.104
Afkastkrav	9,00%	8,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-2.472.299	-1.725.243
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	69.944.948	74.500.436
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	80.736.551	85.684.254
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
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	41.103	34.459
Andre tilgodehavender	576.836	675.223
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	617.939	709.682
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	129.441.646	133.511.828
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.036.381	12.414.855
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-25.786.895	-26.647.369
Årets kursregulering	2.399.003	860.474
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-23.387.892	-25.786.895
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	106.053.754	107.724.933
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	87.711.180	89.940.822
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	14.638.647	14.500.056
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	102.349.827	104.440.878
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.703.927	3.284.055
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. juli 2036, og renten er mellem 2% og 5,25% p.a. i 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
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	321.215	305.716
Skyldige renter	507.622	354.649
Skyldig moms, UK	209.923	266.452
Gæld, lejere	150.138	80.018
Deposita	224.196	217.654
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.413.094	1.224.489
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser









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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 75.041.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

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 14:16:17Z	  Maria Gammelgaard Poulsen Revisor deff174b-da6b-423a-a136-a9ceb251b382 2024-12-19 20:40:00Z
  Lars Bjørn Dupont Jensen Bestyrelsesmedlem 1afafa52-9282-46da-9239-0b26a694f4be 2024-12-25 10:48:19Z	  Pernille Dupont Jensen Bestyrelsesmedlem 7bcda80a-cd94-4556-83b9-5f0dc2989b73 2024-12-27 12:15:41Z

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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