

K/S Habro-Doncaster

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

Årsrapport for 2025

(24. regnskabsår)

CVR-nr.: 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 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
Noter	15 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 5. marts 2026

Bestyrelse:

Anders Herløv Larsen (formand)

Peter Lund

Claus Loft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Doncaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Doncaster 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 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, 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 5. marts 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Doncaster c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 26544289 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-15 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Anders Herløv Larsen (formand) Peter Lund Claus Loft
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-15 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 13/14 Baxter Gate, 2/5 St. George Gate, Doncaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -340.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -247.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -587.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 2.370.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.

Finansiering og fortsat drift

Det er ledelsens vurdering af likviditetsbehovet for de kommende år dækkes af fremtidige indbetalinger af resthæftelser fra investorerne, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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-Doncaster 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. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 og tilhørende prioritetsgæld, realiserede gevinster og tab ved salg.

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 selskabets investeringsejendom er baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjøret ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagens tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold.

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Indtægter	2	218.194	233.684
Driftsomkostninger	3	<u>-163.464</u>	<u>-251.035</u>
Driftsresultat		54.730	-17.351
Administrationsomkostninger	4	<u>-309.488</u>	<u>-358.370</u>
Resultat før finansielle poster		-254.758	-375.721
Finansielle indtægter	5	150.791	157.079
Finansielle omkostninger	6	<u>-235.680</u>	<u>-287.576</u>
Resultat før værdiregulering		-339.647	-506.218
Værdireguleringer	7	<u>-246.857</u>	<u>-293.240</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-586.504</u>	<u>-799.458</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-586.504</u>	<u>-799.458</u>
		<u>-586.504</u>	<u>-799.458</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	4.072.224	4.271.867
Materielle anlægsaktiver i alt		4.072.224	4.271.867
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.072.224	4.271.867
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	9	86.666	123.810
Andre tilgodehavender	10	30.198	51.437
Tilgodehavende leje		0	34.206
Periodeafgrænsningsposter		72.863	74.046
Tilgodehavender i alt		189.727	283.499
Likvide beholdninger		502.369	309.799
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		692.096	593.298
AKTIVER I ALT		4.764.320	4.865.165

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 64.650.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.009.495	13.709.499
Overført resultat		<u>-12.639.360</u>	<u>-11.792.857</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.370.135</u>	<u>1.916.642</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	<u>1.457.503</u>	<u>1.999.420</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.457.503</u>	<u>1.999.420</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	11	448.476	470.463
Anden gæld	12	<u>488.206</u>	<u>478.640</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>936.682</u>	<u>949.103</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.394.185</u>	<u>2.948.523</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.764.320</u>	<u>4.865.165</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		
Finansiering og fortsat drift	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 646.500, ultimo	<u>64.650.000</u>	<u>64.650.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 137.095, primo	13.709.499	12.209.500
Ændring i året	<u>1.299.996</u>	<u>1.499.999</u>
100 kommanditanparter á kr. 150.095, ultimo	<u>15.009.495</u>	<u>13.709.499</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>49.640.505</u>	<u>50.940.501</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>9.928.101</u>	<u>10.188.100</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>39.712.404</u>	<u>40.752.401</u>
Pr. anpart	<u>496.405</u>	<u>509.405</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>13.509.496</u>	<u>12.209.500</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-11.792.857	-10.693.399
Overført af årets resultat	-586.504	-799.458
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-259.999</u>	<u>-300.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-12.639.360</u>	<u>-11.792.857</u>
Egenkapital i alt	<u>870.136</u>	<u>416.643</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 646.500 i selskabet.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Ejendommens værdi er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
2 Indtægter		
Lejeindtægter	218.194	233.684
Lejeindtægter i alt	<u>218.194</u>	<u>233.684</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Retail Cube Ltd.

Lejen betales månedsvis forud og udgør årligt t.gbp 20. Lejemålet løber indtil september 2026.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	29.850	28.999
Honorar, VAT-agent	3.477	3.546
Ejendomsdrift	3.276	167.836
Forsikring	126.861	50.654
Driftsomkostninger i alt	<u>163.464</u>	<u>251.035</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	157.690	154.598
Revision, DK	23.000	22.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	18.182	17.233
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Asset Management	88.644	135.526
Rådgiveromkostninger	0	9.511
Diverse omkostninger	13.935	10.965
Administrationsomkostninger i alt	<u>309.488</u>	<u>358.370</u>

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	875	2.617
Kursgevinst, valuta	149.916	154.462
Finansielle indtægter i alt	150.791	157.079
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	212.387	265.393
Renter, komplementarselskab	23.293	22.183
Finansielle omkostninger i alt	235.680	287.576
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	-214.398
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-199.643	198.313
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-47.214	-277.155
Værdireguleringer i alt	-246.857	-293.240
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
Anskaffelsessum, ultimo	65.942.388	65.942.388
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-61.670.521	-61.654.436
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	0	-214.398
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-199.643	198.313
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.870.164	-61.670.521
Dagsværdi, ultimo	4.072.224	4.271.867
Dagsværdi, ultimo, GBP	475.000	475.000
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-199.643	-16.085

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er i 2024 og 2025 baseret på at ejendommen bliver tom og skal udvikles til ny lejer og derfor ejendommens værdi uden lejere (vacant possession value). Denne er opgjort ud fra den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019, samt en foretagen tomgangsvurdering fra sammenlignelige udviklingsejendomme, og med hensyntagen til markedsudviklingen i ejendomsmarkedet generelt. I vurderingen af værdien er taget hensyn til usikkerheden omkring fremtidig lejerforhold. Den fastsatte dagsværdi svarer til ca. 10 GBP pr. sq.ft. hvilket vurderes værende indenfor interval for lignende tomme udviklingsejendomme.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
9 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	15.209.499	13.709.500
Ændring i året	1.299.996	1.499.999
Indbetalt, ultimo	-14.785.330	-13.708.190
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	<u>-1.637.499</u>	<u>-1.377.499</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>86.666</u>	<u>123.810</u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 87 vedrører raten pr. 31. december 2025, som først forfaldt primo 2026. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 32 (2024 t.dkk 46). Der er i året opkrævet t.dkk 390 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 404.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.337	31.365
Tilgodehavende moms, UK	0	15.211
Andre tilgodehavender	<u>4.861</u>	<u>4.861</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>30.198</u>	<u>51.437</u>

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
11 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.837.726	4.890.038
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	56.515.185	57.126.303
Kursregulering, primo	-54.656.420	-54.933.575
Årets kursregulering	47.214	277.155
Kursregulering, ultimo	-54.609.206	-54.656.420
Kursværdi, ultimo	1.905.979	2.469.883
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	222.321	274.633
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	47.214	277.155
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	117.571
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.457.503	1.881.849
Langfristet del i alt	1.457.503	1.999.420
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	448.476	470.463
Lånets løbetid er til 1. februar 2030, og renten er fast 10 % p.a. i hele perioden.		
Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutstidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2025 ikke misligholdt.		
	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	381.655	363.461
Skyldige renter	32.029	41.502
Skyldig moms, UK	3.126	0
Skyldige omkostninger	47.979	49.255
Deposita	23.417	24.422
Anden gæld i alt	488.206	478.640

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgælden er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.072.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

15 Finansiering og fortsat drift

Det er ledelsens vurdering af likviditetsbehovet for de kommende år dækkes af fremtidige indbetalinger af resthæftelser fra investorerne, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.