

## **K/S Habro-Southport**

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

### **Årsrapport for 2024**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. april 2025

-----  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9- 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Habro-Southport.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2025

I bestyrelsen:

---

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

---

Martin W. Christoffersen

---

Lasse Garby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southport for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 8. april 2025

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Kasper Rabing Christensen

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne31457

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Southport  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 29524599  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-40  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Frederik Bruhn-Petersen (formand)  
Martin W. Christoffersen  
Lasse Garby

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-40  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.066.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.286.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.351.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk -14.473. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 1.915.000 i selskabet.

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der afsøges ny udlejning af unit 1 og unit 4 i 2025.

Selskabets finansiering forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Southport for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### 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

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 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 og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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	2024 dkk	2023 dkk
Lejeindtægter	1	1.276.521	1.076.945
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.276.521</b>	<b>1.076.945</b>
Driftsomkostninger	2	-484.595	-1.159.903
Administrationsomkostninger	3	-355.999	-673.239
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>435.927</b>	<b>-756.197</b>
Finansielle indtægter	4	44.243	96.766
Finansielle omkostninger	5	-2.545.901	-2.528.623
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-2.065.731</b>	<b>-3.188.054</b>
Værdireguleringer	6	-1.285.623	-25.040
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3.351.354</b>	<b>-3.213.094</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.351.354	-3.213.094
		<b>-3.351.354</b>	<b>-3.213.094</b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	23.757.272	24.138.261
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.757.272</b>	<b>24.138.261</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>23.757.272</b>	<b>24.138.261</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	455.000	223.335
Andre tilgodehavender	9	378.052	371.760
Tilgodehavende leje		4.813	2.501
Periodeafgrænsningsposter, leje		293.382	115.880
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.131.247</b>	<b>713.476</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.490.179</b>	<b>1.215.456</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.621.426</b>	<b>1.928.932</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>26.378.698</b>	<b>26.067.193</b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 191.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		94.815.867	89.515.867
Overført resultat		-109.288.603	-104.347.249
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-14.472.736</b>	<b>-14.831.382</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	37.006.045	37.107.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.006.045</b>	<b>37.107.314</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	1.800.999	1.393.500
Anden gæld	11	1.940.716	2.285.661
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		103.674	112.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.845.389</b>	<b>3.791.261</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>40.851.434</b>	<b>40.898.575</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>26.378.698</b>	<b>26.067.193</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Finansiering og fortsat drift	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Indskudskapital:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.750.000, primo	175.000.000	167.500.000
Ændring i året	16.500.000	7.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 1.915.000, ultimo	191.500.000	175.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 895.159, primo	89.515.867	82.715.867
Ændring i året	5.300.000	6.800.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 948.159, ultimo	94.815.867	89.515.867
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	96.684.133	85.484.133
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne anparter	29.005.240	25.645.240
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	67.678.893	59.838.893
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	966.841	854.841
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	94.815.867	89.515.867
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-104.347.249	-99.094.155
Overført af årets resultat	-3.351.354	-3.213.094
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-1.590.000	-1.774.091
Køb af egne anparter	0	-265.909
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-109.288.603	-104.347.249
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-14.472.736</b>	<b>-14.831.382</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter á kr. 1.915.000 i selskabet.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	1.276.521	1.076.945
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>1.276.521</b>	<b>1.076.945</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd., British Heart Foundation og Designer Menswear Trading Ltd. Designers Menswear Trading Ltd. er fraflyttet deres lejemål den 28. februar 2025.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis og månedsvis forud og udgør forventet cirka GBP 140.000 p.a. for de 2 lejere. Lejemålene løber til juni 2025. New Look betaler en omsætningsbaseret leje.</p>		
	<hr/>	<hr/>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Service charge og ejendomsskat, K/S'et andel	336.861	710.282
Regulering af tidligere års service charge	-414.179	0
Forsikring, K/S'et andel	96.105	117.470
Vedligeholdelse	426.644	294.161
Energy performance certificate	5.894	6.306
Ejendomsadministrationshonorar	29.724	28.249
Honorar, VAT-agent, UK	3.546	3.435
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>484.595</b>	<b>1.159.903</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	181.300	174.068
Revision, DK	22.500	22.000
Revisor, UK	17.228	15.910
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Honorar, Habro UK	101.945	364.450
Rejseomkostninger	3.742	76.379
Diverse omkostninger	11.737	12.396
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>355.999</b>	<b>673.239</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	3.151	2.401
Kursgevinst, valuta	41.092	94.365
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>44.243</b>	<b>96.766</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.526.694	2.435.323
Renter, kreditinstitutter	0	2
Renter, komplementarselskab	19.207	18.298
Honorar, Heimdal restrukturering	0	75.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.545.901</b>	<b>2.528.623</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.483.871	-53.652
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.102.882	538.726
Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-904.634	-510.114
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-1.285.623</b>	<b>-25.040</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-118.607.466	-119.092.540
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-1.483.871	-53.652
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.102.882	538.726
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-118.988.455	-118.607.466
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>23.757.272</b>	<b>24.138.261</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.641.634	2.814.662
	<u>          </u>	<u>          </u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-380.989	485.074
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

Forventet nettolejeindtægt, GBP	243.000	285.000
Afkastkrav	7,75 - 10,00%	7,75 - 10,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-113.375	-175.000

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	24.083.138	23.429.075
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.664.132	24.889.691
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

Der arbejdes fortsat med udvikling af ejendommen og ejendomsværdien afspejler den usikkerhed, som påhviler ejendommen grundet de korte lejekontrakter og variable leje.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	89.515.867	82.715.867
Ændring i året	5.300.000	6.800.000
Indbetalt, ultimo	-72.786.899	-69.308.564
Hensættelser til imødegåelse af tab	-21.573.968	-19.983.968
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>455.000</b>	<b>223.335</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 455 vedrører raten pr. 31. december 2024, som først forfalder primo 2025. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 260 (2023 t.dkk 133). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 2.120 og indbetalt t.dkk 1.993.</p>		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	25.040	40.513
Tilgodehavende moms, UK	292.721	300.413
Andre tilgodehavender, UK	60.291	30.834
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>378.052</b>	<b>371.760</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	118.973.995	119.572.399
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.400.016	9.430.042
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	20.546.007	20.830.007
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-81.071.585	-81.581.699
Årets værdiregulering, kursrelateret	904.634	510.114
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-80.166.951	-81.071.585
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>38.807.044</b>	<b>38.500.814</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	28.941.128	29.487.488
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.064.917	7.619.826
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.006.045	37.107.314
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.800.999	1.393.500
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. august 2032, og renten er fast 6,00% p.a. på GBP og variable på DKK.

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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 ikke misligholdt. For den variabelt forrentede prioritetsgæld vurderes renten på markedsniveau og der ikke er identificeret kreditrisiko eller lignende. Sikkerhedsstillelserne vurderes at være på niveau med den nominelle værdi. Den amortiserede kostpris vurderes derfor ikke værende signifikant forskellig dagsværdien. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 ikke misligholdt.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	314.703	299.808
Skyldige renter	762.332	799.203
Skyldige omkostninger	669.975	1.152.296
Skyldige Service Charge	193.706	34.354
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.940.716</b>	<b>2.285.661</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER****12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.757.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.046.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Indskudskapital overfor kommanditselskabet.











Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. anpart til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

**14 Finansiering og fortsat drift**

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

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

  <b>Frederik Bruhn-Petersen</b> Bestyrelsesformand 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e 2025-04-10 12:10:18Z	  <b>Lasse Holm Garby</b> Bestyrelsesmedlem 96b03b88-bc44-40a7-80c6-1d002a717698 2025-04-10 12:25:33Z
  <b>Martin Wiese Christoffersen</b> Bestyrelsesmedlem 207ba0f9-1ae6-4534-b820-b7dab5b7feee 2025-04-11 05:58:01Z	  <b>Kasper Rabing Christensen</b> Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-04-11 07:32:21Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-04-11 08:51:55Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (40) KS Habro-Southport.pdf

SHA256: 8d2b4989326c39d9673c56ab461100ef233b7eba747b4140731bcc9fcf0f64bc



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.