

K/S Habro-Southport

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

Årsrapport for 2025

(20. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. april 2026

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 2025 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 30. april 2026

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Martin Wiese Christoffersen

Lasse Holm 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 - 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, 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 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 30. april 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr.: 32895468

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne41365

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 Wiese Christoffersen Lasse Holm Garby
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-40 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Godkendt Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding 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 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.412.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -87.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -2.498.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk -11.791. 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 er opnået ny lejeaftale på unit 1, hvor arbejder med klargøring af lejemål pågår. Der forhandles med lejer i unit 2 om vilkår efter udnyttelse af break option. Der forhandles ligeledes med unit 3 om nye lejevilkår. Unit 4 søges genudlejet.

Selskabets finansiering forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 2 i årsrapporten.

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 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

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 markedrenten 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

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	3	1.482.098	1.276.521
Lejeindtægter i alt		1.482.098	1.276.521
Driftsomkostninger	4	-1.353.266	-484.595
Administrationsomkostninger	5	-461.646	-355.999
Resultat før finansielle poster m.v.		-332.814	435.927
Finansielle indtægter	6	96.700	44.243
Finansielle omkostninger	7	-2.175.425	-2.545.901
Resultat før værdiregulering		-2.411.539	-2.065.731
Værdireguleringer	8	-86.574	-1.285.623
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.498.113</u>	<u>-3.351.354</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.498.113	-3.351.354
		<u>-2.498.113</u>	<u>-3.351.354</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2024</u> <u>dkk</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	22.957.622	23.757.272
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>22.957.622</u>	<u>23.757.272</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>22.957.622</u>	<u>23.757.272</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	10	329.584	455.000
Andre tilgodehavender	11	268.600	378.052
Tilgodehavende leje		0	4.813
Periodeafgrænsningsposter, leje		202.513	293.382
Tilgodehavender i alt		<u>800.697</u>	<u>1.131.247</u>
Likvide beholdninger		<u>2.218.691</u>	<u>1.490.179</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.019.388</u>	<u>2.621.426</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.977.010</u>	<u>26.378.698</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 191.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		102.215.863	94.815.867
Overført resultat		-114.006.714	-109.288.603
EGENKAPITAL I ALT		-11.790.851	-14.472.736
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	34.566.018	37.006.045
Langfristede gældsforpligtelser i alt		34.566.018	37.006.045
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	1.901.689	1.800.999
Anden gæld	13	1.147.887	1.940.716
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		152.267	103.674
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.201.843	3.845.389
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		37.767.861	40.851.434
PASSIVER I ALT		25.977.010	26.378.698
Finansiering og fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	dkk	dkk
Indskudskapital:		
100 kommanditanparter á kr. 1.915.000, primo	191.500.000	175.000.000
Ændring i året	0	16.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.915.000, ultimo	191.500.000	191.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 948.159, primo	94.815.867	89.515.867
Ændring i året	7.399.996	5.300.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.022.159, ultimo	102.215.863	94.815.867
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	89.284.137	96.684.133
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	26.785.241	29.005.240
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	62.498.896	67.678.893
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	892.841	966.841
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	102.215.863	94.815.867
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-109.288.603	-104.347.249
Overført af årets resultat	-2.498.113	-3.351.354
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-2.219.998	-1.590.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-114.006.714	-109.288.603
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-11.790.851	-14.472.736
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER**1 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.

2 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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2025	2024
	dkk	dkk
3 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.482.098	1.276.521
Lejeindtægter m.v. i alt	1.482.098	1.276.521

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd. og British Heart Foundation.

	2025	2024
	dkk	dkk
4 Driftsomkostninger		
Service charge og ejendomsskat, K/S'et andel	1.050.757	336.861
Regulering af tidligere års service charge	16.562	-414.179
Forsikring, K/S'et andel	108.354	96.105
Vedligeholdelse	143.520	426.644
Energy performance certificate	0	5.894
Ejendomsadministrationshonorar	30.596	29.724
Honorar, VAT-agent, UK	3.477	3.546
Administrationsomkostninger i alt	1.353.266	484.595

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
5 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	184.426	181.300
Revision, DK	23.000	22.500
Revisor, UK	18.182	17.228
Advokat, UK	10.655	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Rådgiveromkostninger	0	9.511
Honorar, Habro UK	170.847	101.945
Rejseomkostninger	32.441	3.742
Diverse omkostninger	14.059	11.737
	461.646	355.999
6 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.467	3.151
Renter, investorer	350	0
Kursgevinst, valuta	93.883	41.092
	96.700	44.243
7 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	2.155.267	2.526.694
Renter, komplementarselskab	20.158	19.207
	2.175.425	2.545.901
8 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	325.858	-1.483.871
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	-1.125.508	1.102.882
Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	713.076	-904.634
	-86.574	-1.285.623

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<u>142.745.727</u>	<u>142.745.727</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-118.988.455	-118.607.466
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	325.858	-1.483.871
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.125.508	1.102.882
	<u>-119.788.105</u>	<u>-118.988.455</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-119.788.105	-118.988.455
Dagsværdi, ultimo	<u>22.957.622</u>	<u>23.757.272</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.677.867	2.641.634
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-799.650	-380.989
	<u>-799.650</u>	<u>-380.989</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Forventet nettolejeindtægt, GBP	241.000	243.000
Afkastkrav	7,5 - 10,00%	7,75 - 10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-112.700	-113.375
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>24.083.138</u>	<u>23.429.075</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.664.132	24.889.691
	<u>25.664.132</u>	<u>24.889.691</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.

Unit 1 - der forligger lejeaftale og lejemålet er under klargøring
Unit 2 - der forhandles med lejer omkring fremtidige lejevilkår
Unit 3 - der forhandles med lejer omkring fremtidige lejevilkår
Unit 4 - lejemålet er tomt, men søges genudlejet

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
10 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	94.815.867	89.515.867
Ændring i året	7.399.996	5.300.000
Indbetalt, ultimo	-78.092.313	-72.786.899
Hensættelser til imødegåelse af tab	-23.793.966	-21.573.968
	<u>329.584</u>	<u>455.000</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt		
	329.584	455.000
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 330 vedrører raten pr. 31. december 2025, som først forfalder primo 2026. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 188 (2024 t.dkk 260). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 2.960 og indbetalt t.dkk 3.032.</p>		
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	28.678	25.040
Tilgodehavende moms, UK	235.061	292.721
Andre tilgodehavender, UK	4.861	60.291
	<u>268.600</u>	<u>378.052</u>
Andre tilgodehavender i alt		
	268.600	378.052

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	117.347.734	118.973.995
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.326.073	9.400.016
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	19.694.007	20.546.007
Værdiregulering, primo	-80.166.951	-81.071.585
Årets værdiregulering, kursrelateret	-713.076	904.634
Værdiregulering, ultimo	-80.880.027	-80.166.951
Dagsværdi, ultimo	36.467.707	38.807.044
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.459.688	28.941.128
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.106.330	8.064.917
Langfristet del i alt	34.566.018	37.006.045
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.901.689	1.800.999

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 2025 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 2025 ikke misligholdt.

	2025	2024
	dkk	dkk
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	330.287	314.703
Skyldige renter	593.781	762.332
Skyldige omkostninger	149.877	669.975
Skyldige Service Charge	73.942	193.706
Anden gæld i alt	1.147.887	1.940.716

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 22.958.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.560.
- 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.