

## **K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket**

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

### **Årsrapport for 2023**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 28660170

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. april 2024

-----  
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 2023 - Aktiver    | 12      |
| Balance pr. 31. december 2023 - Passiver   | 13      |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14 - 15 |
| Noter til årsrapporten                     | 16 - 19 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket.

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 16. april 2024

I bestyrelsen:

---

Jørgen Rossen Nielsen (formand)

---

Ole Bødtcher-Hansen

---

Jacob Balslev Meldgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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 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.

Søborg, den 16. april 2024

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne49044

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Habro-Edinburgh, Grassmarket<br>c/o Habro FM a/s<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                         |
|                     | CVR-nr.: 28660170<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023                       |
| <b>Komplementar</b> | ApS Habro Komplementar-43<br>c/o Habro FM a/s<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                                |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jørgen Rossen Nielsen (formand)<br>Ole Bødtcher-Hansen<br>Jacob Balslev Meldgaard                                 |
| <b>Selskabsadm.</b> | ApS Habro Komplementar-43<br>c/o Habro FM a/s<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                                |
| <b>Revision</b>     | Beierholm<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Knud Højgaards Vej 9<br>2860 Søborg<br>CVR nr.: 32895468 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomheden væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 61 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 6.943.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.097.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 10.040.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 151.507. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### 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-Edinburgh, Grassmarket for 2023 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Værdireguleringer

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

### Skat

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

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Investeringsejendommen 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

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Egenkapitalen

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

|   | <u>Note</u> | <u>2023<br/>dkk</u>      | <u>2022<br/>dkk</u>       |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter                               | 1           | 16.177.823               | 16.784.272                |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>                  |             | <b>16.177.823</b>        | <b>16.784.272</b>         |
| Administrationsomkostninger                 | 2           | -539.467                 | -534.878                  |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>15.638.356</b>        | <b>16.249.394</b>         |
| Finansielle indtægter                       | 3           | 682.979                  | 230.027                   |
| Finansielle omkostninger                    | 4           | -9.378.366               | -9.268.511                |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>6.942.969</b>         | <b>7.210.910</b>          |
| Værdireguleringer                           | 5           | 3.097.022                | -27.772.536               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>10.039.991</u></b> | <b><u>-20.561.626</u></b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                          |                           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                          |                           |
| Overført resultat                           |             | 10.039.991               | -20.561.626               |
|   |             | <b><u>10.039.991</u></b> | <b><u>-20.561.626</u></b> |

**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2023</u><br>dkk | <u>31.12.2022</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsejendom                   | 6           | 321.619.878              | 314.441.851              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <b>321.619.878</b>       | <b>314.441.851</b>       |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <b>321.619.878</b>       | <b>314.441.851</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 7           | 64.993                   | 27.370                   |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b>64.993</b>            | <b>27.370</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <b>4.978.741</b>         | <b>5.199.172</b>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <b>5.043.734</b>         | <b>5.226.542</b>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <b>326.663.612</b>       | <b>319.668.393</b>       |

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

|  | <u>Note</u> | <u>31.12.2023</u><br>dkk | <u>31.12.2022</u><br>dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                           |             |                          |                          |
| Indskudskapitalen udgør kr. 147.600.000.     |             |                          |                          |
| Kontant andel af indskudskapital             |             | 50.525.000               | 52.625.000               |
| Overført resultat                            |             | 100.982.187              | 90.942.196               |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     |             | <b>151.507.187</b>       | <b>143.567.196</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |             |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Canada Life                  | 8           | 157.648.259              | 155.880.085              |
| Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S           | 9           | 8.375.000                | 11.375.000               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b>166.023.259</b>       | <b>167.255.085</b>       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Canada Life                  | 8           | 1.790.231                | 1.660.505                |
| Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S           | 9           | 3.000.000                | 3.000.000                |
| Anden gæld                                   | 10          | 1.759.604                | 1.659.942                |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje  |             | 2.583.331                | 2.525.665                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b>9.133.166</b>         | <b>8.846.112</b>         |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               |             | <b>175.156.425</b>       | <b>176.101.197</b>       |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |             | <b>326.663.612</b>       | <b>319.668.393</b>       |
| Personaleforhold                             | 11          |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 12          |                          |                          |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|  | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
|  | <b>dkk</b>  | <b>dkk</b>  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.050.000, ultimo  | 105.000.000 | 105.000.000 |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel udgør:  |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 526.250, primo   | 52.625.000  | 53.575.000  |
| Ændring i året   | -2.100.000  | -950.000    |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100 kommanditanparter á kr. 505.250, ultimo  | 50.525.000  | 52.625.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse   | 54.475.000  | 52.375.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 544.750     | 523.750     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Ny Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 426.000, ultimo  | 42.600.000  | 42.600.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel udgør:  |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo  | 0           | 0           |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse   | 42.600.000  | 42.600.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 426.000     | 426.000     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse. |             |             |
| <b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.476.000, ultimo  | 147.600.000 | 147.600.000 |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel udgør:  |             |             |
| 100 kommanditanparter á kr. 526.250, primo   | 52.625.000  | 53.575.000  |
| Ændring i året   | -2.100.000  | -950.000    |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100 kommanditanparter á kr. 505.250, ultimo  | 50.525.000  | 52.625.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse i alt   | 97.075.000  | 94.975.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 970.750     | 949.750     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                      | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | <b>dkk</b>         | <b>dkk</b>         |
|                                      | <hr/>              | <hr/>              |
| <b>Specifikation af egenkapital:</b> |                    |                    |
| Kontant andel af indskudskapital     | 50.525.000         | 52.625.000         |
|                                      | <hr/>              | <hr/>              |
| <b>Overført resultat</b>             |                    |                    |
| Overført resultat, primo             | 90.942.196         | 111.503.822        |
| Overført af årets resultat           | 10.039.991         | -20.561.626        |
|                                      | <hr/>              | <hr/>              |
| Overført resultat, ultimo            | 100.982.187        | 90.942.196         |
|                                      | <hr/>              | <hr/>              |
| <b>Egenkapital i alt</b>             | <b>151.507.187</b> | <b>143.567.196</b> |
|                                      | <hr/>              | <hr/>              |

## NOTER

|  | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>1 Lejeindtægter</b>   |                   |                   |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>   | <b>16.177.823</b> | <b>16.784.272</b> |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Ltd.   |                   |                   |
| Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.902.515 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056. |                   |                   |
|  | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>2 Administrationsomkostninger</b>   |                   |                   |
| Selskabsadministrationshonorar   | 223.603           | 212.955           |
| Ejendomsadministrationshonorar   | 162.574           | 169.687           |
| Honorar, VAT-agent, UK   | 65.515            | 65.443            |
| Revision, DK   | 22.000            | 21.000            |
| Lovpligtig regnskabsindberetning   | 2.500             | 2.500             |
| Revisor, UK  | 15.910            | 16.265            |
| Honorar, Habro UK  | 30.016            | 0                 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring   | 3.219             | 3.219             |
| Ejendomsvurdering  | 0                 | 21.710            |
| Engelsk ejerregister   | 0                 | 10.840            |
| Diverse omkostninger   | 14.130            | 11.259            |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>   | <b>539.467</b>    | <b>534.878</b>    |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>   |                   |                   |
| Renter, kreditinstitutter  | 35.169            | 8.639             |
| Kursgevinst, valuta  | 647.810           | 221.388           |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>682.979</b>    | <b>230.027</b>    |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>  |                   |                   |
| Renter, prioritetsgæld, Canada Life  | 8.570.832         | 8.715.547         |
| Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S   | 789.273           | 526.725           |
| Renter, komplementarselskab  | 18.261            | 17.389            |
| Renter, kreditinstitutter  | 0                 | 8.850             |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>9.378.366</b>  | <b>9.268.511</b>  |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |



## NOTER

|  | <b>2023</b>                 | <b>2022</b>                 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <b>dkk</b>                  | <b>dkk</b>                  |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>5 Værdireguleringer</b>   |                             |                             |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6  | 0                           | -18.460.519                 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6  | 7.178.027                   | -17.847.561                 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8   | -4.081.005                  | 8.535.544                   |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>   | <b>3.097.022</b>            | <b>-27.772.536</b>          |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>6 Investeringsejendom</b>   |                             |                             |
| Anskaffelsessum  | 264.559.200                 | 264.559.200                 |
| Købsomkostninger   | 29.696.645                  | 29.696.645                  |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Anskaffelsessum i alt  | 294.255.845                 | 294.255.845                 |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP   | 24.000.000                  | 24.000.000                  |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Regulering til dagsværdi, primo  | 20.186.006                  | 56.494.086                  |
| Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)  | 0                           | -18.460.519                 |
| Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)  | 7.178.027                   | -17.847.561                 |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo   | 27.364.033                  | 20.186.006                  |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b>321.619.878</b>          | <b>314.441.851</b>          |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP   | 37.502.755                  | 37.502.755                  |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.  | 7.178.027                   | -36.308.080                 |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:   |                             |                             |
| Nettolejeindtægt, GBP  | 1.902.515                   | 1.902.515                   |
| Afkastkrav   | 4,75%                       | 4,75%                       |
| Reduktion for standard engelske handelsomkostninger  | 6,80%                       | 6,80%                       |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:  |                             |                             |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%   | 305.538.884                 | 298.719.758                 |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%   | 339.487.649                 | 331.910.843                 |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                             |                             |

## NOTER

|   | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b>dkk</b>         | <b>dkk</b>         |
| <b>7 Andre tilgodehavender</b>  |                    |                    |
| Tilgodehavende moms, DK   | 27.955             | 27.370             |
| Andre tilgodehavender   | 37.038             | 0                  |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>  | <b>64.993</b>      | <b>27.370</b>      |
| <b>8 Prioritetsgæld, Canada Life</b>  |                    |                    |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs  | 204.939.226        | 207.122.331        |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP   | 18.591.459         | 18.789.503         |
| Kursregulering, primo   | -49.581.741        | -41.046.197        |
| Årets kursregulering  | 4.081.005          | -8.535.544         |
| Kursegulering, ultimo   | -45.500.736        | -49.581.741        |
| <b>Kursværdi, ultimo</b>  | <b>159.438.490</b> | <b>157.540.590</b> |
| <u>Langfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen   | 149.465.733        | 148.290.493        |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen  | 8.182.526          | 7.589.592          |
| Langfristet del i alt   | 157.648.259        | 155.880.085        |
| <u>Kortfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen  | 1.790.231          | 1.660.505          |
| Lånets løbetid er til 20. december 2036, og renten er fast 5,30% p.a. i hele perioden.  |                    |                    |
| Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig. |                    |                    |
| <b>9 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S</b>   |                    |                    |
| <u>Langfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen   | 0                  | 0                  |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen  | 8.375.000          | 11.375.000         |
| Langfristet del i alt   | 8.375.000          | 11.375.000         |
| <u>Kortfristet del:</u>   |                    |                    |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen  | 3.000.000          | 3.000.000          |

## NOTER

|   | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>dkk</b>       | <b>dkk</b>       |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>10 Anden gæld</b>                        |                  |                  |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-43 | 299.208          | 284.920          |
| Skyldige renter                             | 597.345          | 497.997          |
| Skyldig moms, UK                            | 808.535          | 853.525          |
| Skyldige omkostninger                       | 54.516           | 23.500           |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Anden gæld i alt</b>                     | <b>1.759.604</b> | <b>1.659.942</b> |
|   | <hr/>            | <hr/>            |

**11 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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











- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 321.620.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 321.620.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 850.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

|  |  |
|--|--|
|  <br><b>Jørgen Rossen Nielsen</b><br>Bestyrelsesformand<br>68e5fe53-6ea8-4512-90e2-d657d90a63df 2024-04-18 10:32:02Z |  <br><b>Jacob Balslev Meldgaard</b><br>Bestyrelsesmedlem<br>bb01efdc-32af-4557-bda1-646d46e107ef 2024-04-18 10:51:06Z |
|  <br><b>Ole Bødcher-Hansen</b><br>Bestyrelsesmedlem<br>116a5b93-23a4-415b-9352-401ed0828198 2024-04-18 13:56:44Z     |  <br><b>Frederik Sandvad Myralf</b><br>Revisor<br>30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-19 15:14:49Z           |
|  <br><b>Kaare Gamborg</b><br>Dirigent<br>2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-22 06:50:55Z               |  |

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (43) KS Habro-Edinburgh, Grassmarket.pdf *SHA256:*  
e5e0e9eba7d38df303885db14809711a6518420516524bd1a86b6754eae00806



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.