

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

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

**Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29186588

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 12. januar 2023

-----  
Ole Bjørn Jensen (formand)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021/2022 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

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

København, den 12. januar 2023

I bestyrelsen:

---

Ole Bjørn Jensen (formand)

---

Pernille Dupont Jensen

---

Lars Bjørn Dupont Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisionshandling 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.

København, den 12. januar 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor  
mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-North City, Manchester, Phase II  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34A  
1260 København K

CVR-nr.: 29186588  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

**Bestyrelse** Ole Bjørn Jensen (formand)  
Pernille Dupont Jensen  
Lars Bjørn Dupont Jensen

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

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

CVR nr.: 32895468

**Modervirksomhed** K/S Habro-North City, Manchester  
Bredgade 34A  
1260 København K  
c/o Habro FM a/s

CVR nr: 29523770  
Hjemsted: København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2021/2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -645.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 128

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 773.

### Egenkapital pr. 30. juni 2022

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2022 udgør t.dkk -100.652.

### Kapitalberedskab

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 51.226 pr. 30/6 2022, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2022/2023.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

### 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-North City, Manchester, Phase II for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 866,84 (866,64 pr. 30/6 2021).

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.

### Skat

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

	Note	01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	01.07.2020 - 30.06.2021 dkk
Lejeindtægter	1	6.206.702	6.301.036
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>6.206.702</b>	<b>6.301.036</b>
Driftsomkostninger	2	-2.210.215	-657.605
Administrationsomkostninger	3	-616.972	-366.058
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.379.515</b>	<b>5.277.373</b>
Finansielle indtægter	4	384.090	108
Finansielle omkostninger	5	-4.408.805	-6.589.514
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-645.200</b>	<b>-1.312.033</b>
Værdireguleringer	6	-127.716	-7.595.749
<b>Årets resultat</b>		<b>-772.916</b>	<b>-8.907.782</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-772.916	-8.907.782
		<b>-772.916</b>	<b>-8.907.782</b>

**BALANCE PR. 30. juni**  
**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>30.06.2022</u> dkk	<u>30.06.2021</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	86.951.910	86.664.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>86.951.910</b>	<b>86.664.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>86.951.910</b>	<b>86.664.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		247.660	377.743
Andre tilgodehavender	8	31.845	188.309
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>279.505</b>	<b>566.052</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.453.137</b>	<b>1.505.332</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.732.642</b>	<b>2.071.384</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>88.684.552</b>	<b>88.735.384</b>

**BALANCE PR. 30. juni**  
**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>30.06.2022</u> dkk	<u>30.06.2021</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 44.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		29.500.000	29.500.000
Overført resultat		-130.152.448	-129.379.532
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-100.652.448</b>	<b>-99.879.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	107.616.924	110.718.551
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	10	20.251.041	21.017.034
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>127.867.965</b>	<b>131.735.585</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	3.127.178	1.539.993
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	10	770.846	740.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.901.447	51.394.303
Anden gæld	11	2.639.417	2.610.580
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.030.147	593.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.469.035</b>	<b>56.879.331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>189.337.000</b>	<b>188.614.916</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>88.684.552</b>	<b>88.735.384</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Kapitalberedskab	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>30. juni 2022</b>	<b>30. juni 2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, ultimo	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Pr. anpart	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 445.000, ultimo	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	<u>29.500.000</u>	<u>29.500.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Pr. anpart	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-129.379.532	-120.471.750
Overført af årets resultat	<u>-772.916</u>	<u>-8.907.782</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-130.152.448</u>	<u>-129.379.532</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-100.652.448</b></u>	<u><b>-99.879.532</b></u>

## NOTER

	<b>01.07.2021 - 30.06.2022 dkk</b>	<b>01.07.2020 - 30.06.2021 dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b><u>6.206.702</u></b>	<b><u>6.301.036</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
	<b>01.07.2021 - 30.06.2022 dkk</b>	<b>01.07.2020 - 30.06.2021 dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	143.142	136.530
Asset management report, genudlejning m.v.	352.759	166.459
Omkostninger, ejendomsdrift	<u>1.714.314</u>	<u>354.616</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>2.210.215</u></b>	<b><u>657.605</u></b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	195.600	190.556
Honorar, VAT-agent, UK	36.650	35.408
Revision, DK	25.500	25.000
Revision, DK, regulering tidligere år	500	0
Revisor, UK	8.245	7.587
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, UK	342.902	76.891
Advokathonorar, DK	0	18.900
Diverse omkostninger	<u>5.075</u>	<u>9.216</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>616.972</u></b>	<b><u>366.058</u></b>

## NOTER

	<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>	<b>01.07.2020 - 30.06.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	225	108
Kursgevinst, valuta	383.865	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>384.090</b>	<b>108</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.757.961	4.010.320
Renter, fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	123.578	192.806
Renter, kreditinstitutter	219	32
Renter, tilknyttede virksomheder	2.509.289	2.259.235
Renter, komplementarselskab	17.758	16.901
Waiver fee og restruktureringshonorar, Heimdal	0	80.000
Kurstab, valuta	0	30.220
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.408.805</b>	<b>6.589.514</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	267.848	-4.735.049
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	20.062	4.985.000
Regulering prio. gæld, Canada Life, kursrelateret, jf. note 9	-396.547	-6.587.750
Værdireg. af fastrenteaft. hos Barnaby Finans P/S, kursrelateret	-19.079	-1.257.950
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-127.716</b>	<b>-7.595.749</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	193.079.893	193.079.893
Købsomkostninger	21.871.863	21.871.863
	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum i alt	214.951.756	214.951.756
	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	17.950.000	17.950.000
	<u>17.950.000</u>	<u>17.950.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-128.287.756	-128.537.707
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	267.848	-4.735.049
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	20.062	4.985.000
	<u>20.062</u>	<u>4.985.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-127.999.846	-128.287.756
	<u>-127.999.846</u>	<u>-128.287.756</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>86.951.910</b>	<b>86.664.000</b>
	<u>86.951.910</u>	<u>86.664.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	10.030.907	10.000.000
	<u>10.030.907</u>	<u>10.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.024.629	1.054.900
Afkastkrav	8,50%	9,88%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-1.256.040	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	81.516.367	82.488.364
	<u>81.516.367</u>	<u>82.488.364</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	93.066.895	91.284.926
	<u>93.066.895</u>	<u>91.284.926</u>

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

## NOTER

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	31.845	48.780
Mellemregning, advokat	0	139.529
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>31.845</b>	<b>188.309</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	137.391.471	139.302.460
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.775.611	12.953.308
Kursregulering, primo	-27.043.916	-33.631.666
Årets kursregulering	396.547	6.587.750
Kursregulering, ultimo	-26.647.369	-27.043.916
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>110.744.102</b>	<b>112.258.544</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	93.229.708	96.915.363
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	14.387.216	13.803.188
Langfristet del i alt	107.616.924	110.718.551
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.127.178	1.539.993

Lånets løbetid er til 15. juli 2036, og renten er mellem 2% og 5,25% p.a. i perioden.

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.

**10 Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S**

Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 21.021.887 pr. 30/6 2022.

## NOTER

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	290.965	276.925
Skyldig Service Charge	661.543	360.655
Skyldige renter	372.376	383.564
Skyldig moms, UK	275.033	892.336
Skyldige omkostninger	1.039.500	697.100
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>2.639.417</b>	<b>2.610.580</b>
	<hr/>	<hr/>

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 86.952.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

**14 Kapitalberedskab**

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 51.226 pr. 30/6 2022, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2022/2023.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Bjørn Dupont Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-370489719918

IP: 92.62.xxx.xxx

2023-01-13 10:08:44 UTC

NEM ID 

## Ole Bjørn Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-01-13 11:07:15 UTC

Mit  

## Pernille Dupont Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: pernille.jensen@me.com

IP: 98.113.xxx.xxx

2023-01-13 13:22:47 UTC



## Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:27008705

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-01-13 16:58:39 UTC

NEM ID 

## Ole Bjørn Jensen

Dirigent

Serienummer: 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-01-13 17:05:18 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: K4ENA-FCUP1-QLCBO-IZTDS-88AEF-OSWFZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>