

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

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

**Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29186588

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22. december 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 2022/2023 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 22. december 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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets likviditet fra driften efter regnskabsårets udløb er blevet væsentligt forringet, idet nogle lejemål fortsat er tomme, eller er blevet tomme. Disse forhold sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi gør særligt opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at flere usikre faktorer realiseres, som beskrevet i note 1. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de usikre faktorer realiseres, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 22. december 2023

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

**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 2022 - 30. juni 2023

**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 2022/2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 346.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 8.061

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 7.715.

### Egenkapital pr. 30. juni 2023

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2023 udgør t.dkk -108.367.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets likviditet fra driften er efter regnskabsårets udløb blevet væsentligt forringet, idet nogle lejemål fortsat er tomme, eller er blevet tomme. De manglende lejeindtægter, som ligeledes medfører væsentligt forhøjede driftsomkostninger vedr. disse lejemål, har yderligere medført, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgående aftaler med selskabets kreditorer. Kombinationen af dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator udarbejdet opdateret budget, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de tomme lejemål udlejes ud fra de i budgettet fastsatte tidsrammer samt vurderede lejeindtægter, at de relaterede driftsomkostninger falder væsentligt i forlængelse heraf, at der ikke sker øvrige væsentlige ændringer/forringelser i selskabets nuværende lejeindtægter, at der indgås aftaler om henstand samt afdragsordninger med selskabets eksisterende og fremtidige kreditorer samt at selskabets ydelser relateret til prioritetsgælden vedligeholdes ud fra indgået låneaf tale.

Ledelsen vurderer dette er realistisk, og årsregnskabet er således aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ud over det ovenfor beskrevne vedr. usikkerhed om fortsat drift i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" er der 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 2022/2023 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 867,71 (866,84 pr. 30/6 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.

### 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 2022 - 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>01.07.2022 - 30.06.2023 dkk</u>	<u>01.07.2021 - 30.06.2022 dkk</u>
Lejeindtægter	2	6.270.045	6.206.702
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>6.270.045</b>	<b>6.206.702</b>
Driftsomkostninger	3	-1.917.384	-2.210.215
Administrationsomkostninger	4	-347.747	-616.972
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.004.914</b>	<b>3.379.515</b>
Finansielle indtægter	5	740.572	384.090
Finansielle omkostninger	6	-4.399.382	-4.408.805
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>346.104</b>	<b>-645.200</b>
Værdireguleringer	7	-8.060.769	-127.716
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-7.714.665</u></b>	<b><u>-772.916</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-7.714.665	-772.916
		<b><u>-7.714.665</u></b>	<b><u>-772.916</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>30.06.2023</u> dkk	<u>30.06.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	79.763.410	86.951.910
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>79.763.410</b>	<b>86.951.910</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>79.763.410</b>	<b>86.951.910</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende, lejere		660.666	247.660
Andre tilgodehavender	9	709.682	31.845
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.370.348</b>	<b>279.505</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.528.536</b>	<b>1.453.137</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.898.884</b>	<b>1.732.642</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>82.662.294</b>	<b>88.684.552</b>

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

	<u>Note</u>	<u>30.06.2023</u> dkk	<u>30.06.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 118.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		29.500.000	29.500.000
Overført resultat		-137.867.113	-130.152.448
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-108.367.113</b>	<b>-100.652.448</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	104.440.878	107.616.924
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		19.468.428	20.251.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>123.909.306</b>	<b>127.867.965</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	3.284.055	3.127.178
Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S		802.944	770.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.055.083	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.690.395	53.901.447
Anden gæld	11	1.224.489	2.639.417
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.063.135	1.030.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>67.120.101</b>	<b>61.469.035</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>191.029.407</b>	<b>189.337.000</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>82.662.294</b>	<b>88.684.552</b>
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>30. juni 2023</b>	<b>30. juni 2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, primo	15.000.000	15.000.000
Ændring i året	73.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 885.000, ultimo	88.500.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	88.500.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	885.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
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, primo	44.500.000	44.500.000
Ændring i året	73.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.180.000, ultimo	118.000.000	44.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	88.500.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	885.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-130.152.448	-129.379.532
Overført af årets resultat	-7.714.665	-772.916
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-137.867.113	-130.152.448
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-108.367.113</b>	<b>-100.652.448</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet fra driften er efter regnskabsårets udløb blevet væsentligt forringet, idet nogle lejemål fortsat er tomme, eller er blevet tomme. Ud over manglende lejeindtægter medfører tomganglejemålene også væsentligt forhøjet driftsomkostninger vedr. disse. Den forringede likviditet medfører, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for fremadrettet at overholde de indgående lånevilkårene for eksisterende prioritetsgæld. Kombinationen af dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator udarbejdet opdateret budget, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at de tomme lejemål udlejes ud fra de i budgettet fastsatte tidsrammer samt vurderede lejeindtægter, at de relaterede driftsomkostninger falder væsentligt i forlængelse heraf, at der ikke sker øvrige væsentlige ændringer/forringelser i selskabets nuværende lejeindtægter, at der indgås aftaler om henstand samt afdragsordninger med selskabets eksisterende og fremtidige kreditorer samt at selskabets ydelser relateret til prioritetsgælden vedligeholdes ud fra indgået låneaftale.

Selskabet har af dets søsterselskaber, K/S Habro-North City, Manchester, Phase I og K/S Habro-North City, Manchester, Phase III fået tilsagn om støtte af driften og likviditeten, i det omfang disse selskabers likviditetsforhold tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2023/2024.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 54.479 pr. 30/6 2023, 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 2023/2024.

På baggrund af ovenstående er årsregnskabet således aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<b>01.07.2022 - 30.06.2023 dkk</b>	<b>01.07.2021 - 30.06.2022 dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b><u>6.270.045</u></b>	<b><u>6.206.702</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
	<b>01.07.2022 - 30.06.2023 dkk</b>	<b>01.07.2021 - 30.06.2022 dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	138.553	143.142
Asset management report, genudlejning m.v.	359.325	352.759
Omkostninger, ejendomsdrift	<u>1.419.506</u>	<u>1.714.314</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>1.917.384</u></b>	<b><u>2.210.215</u></b>

## NOTER

	<b>01.07.2022 - 30.06.2023</b>	<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	203.727	195.600
Honorar, VAT-agent, UK	35.738	36.650
Revision, DK	45.000	25.500
Revision, DK, regulering tidligere år	17.990	500
Revisor, UK	7.955	8.245
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, UK	21.871	342.902
Engelsk ejerregister	8.317	0
Diverse omkostninger	4.649	5.075
	<b>347.747</b>	<b>616.972</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	2.804	225
Kursgevinst, valuta	737.768	383.865
	<b>740.572</b>	<b>384.090</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.640.935	1.757.961
Renter, fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S	90.030	123.578
Renter, kreditinstitutter	45	219
Renter, tilknyttede virksomheder	2.649.714	2.509.289
Renter, komplementarselskab	18.658	17.758
	<b>4.399.382</b>	<b>4.408.805</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-7.268.474	267.848
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	79.974	20.062
Regulering prio. gæld, Canada Life, kursrelateret, jf. note 10	-860.474	-396.547
Værdireg. af fastrenteaft. hos Barnaby Finans P/S, kursrelateret	-11.795	-19.079
	<b>-8.060.769</b>	<b>-127.716</b>



## NOTER

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 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	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>17.950.000</u>	<u>17.950.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-127.999.846	-128.287.756
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-7.268.474	267.848
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	79.974	20.062
	<u>-135.188.346</u>	<u>-127.999.846</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-135.188.346</u>	<u>-127.999.846</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>79.763.410</u></b>	<b><u>86.951.910</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>9.192.404</u>	<u>10.030.907</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-7.188.500</u>	<u>287.910</u>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	991.104	1.024.629
Afkastkrav	8,50%	8,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-1.725.243	-1.256.040
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	<u>74.500.436</u>	<u>81.516.367</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>85.684.254</u>	<u>93.066.895</u>

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

## NOTER

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	34.459	31.845
Andre tilgodehavender	675.223	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>709.682</b>	<b>31.845</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	133.511.828	137.391.471
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.414.855	12.775.611
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-26.647.369	-27.043.916
Årets kursregulering	860.474	396.547
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-25.786.895	-26.647.369
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>107.724.933</b>	<b>110.744.102</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	89.940.822	93.229.708
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	14.500.056	14.387.216
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	104.440.878	107.616.924
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.284.055	3.127.178
	<hr/>	<hr/>

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.

**NOTER**

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	305.716	290.965
Skyldig Service Charge	0	661.543
Skyldige renter	354.649	372.376
Skyldig moms, UK	266.452	275.033
Gæld, lejere	80.018	0
Skyldige omkostninger	0	1.039.500
Deposita	217.654	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.224.489</b>	<b>2.639.417</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 79.763.
- 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.