

## **K/S Habro-Islington, London**

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

### **Årsrapport for 2023**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 29186596

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. februar 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 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Islington, London.

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 28. februar 2024

I bestyrelsen:

---

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

---

Steen Villemoes

---

Jan Manuel Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Islington, London

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Islington, London for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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. 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 28. februar 2024

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne49044

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

CVR-nr.: 29186596  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-39  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Frederik Bruhn-Petersen (formand)  
Steen Villemoes  
Jan Manuel Jørgensen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-39  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

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

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 368-374 Holloway Road og 2-14 Tollington Road, Islington, London, England.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -76.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.092.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.167.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 13.323. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 940.000 i selskabet.

### 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-Islington, London 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

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.

### 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 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.437.645	3.584.519
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>3.437.645</b>	<b>3.584.519</b>
Administrationsomkostninger	2	-402.695	-257.686
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.034.950</b>	<b>3.326.833</b>
Finansielle indtægter	3	21.000	0
Finansielle omkostninger	4	-3.131.820	-2.833.058
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-75.870</b>	<b>493.775</b>
Værdireguleringer	5	-3.091.529	-1.747.200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-3.167.399</u></b>	<b><u>-1.253.425</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.167.399	-1.253.425
		<b><u>-3.167.399</u></b>	<b><u>-1.253.425</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	68.296.152	70.481.440
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>68.296.152</u>	<u>70.481.440</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>68.296.152</u>	<u>70.481.440</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	184.625	109.375
Andre tilgodehavender	8	18.633	18.496
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>203.258</u>	<u>127.871</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.039.498</u>	<u>1.933.090</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>2.242.756</u>	<u>2.060.961</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>70.538.908</u>	<u>72.542.401</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 91.150.000.			
Kontant andel af indskudskapital		52.329.998	49.649.998
Overført resultat		-39.006.943	-35.303.544
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>13.323.055</u></b>	<b><u>14.346.454</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	40.605.171	39.698.930
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	11.730.767	13.607.691
Lån, investor	11	658.481	814.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>52.994.419</u></b>	<b><u>54.120.804</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	10	1.876.923	1.876.923
Lån, investor	11	106.452	121.397
Anden gæld	12	1.439.262	1.295.853
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		798.797	780.970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.221.434</u></b>	<b><u>4.075.143</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>57.215.853</u></b>	<b><u>58.195.947</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>70.538.908</u></b>	<b><u>72.542.401</u></b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 720.000, ultimo	72.000.000	72.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 496.500, primo	49.649.998	47.774.998
Ændring i året	2.680.000	1.875.000
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 523.300, ultimo	52.329.998	49.649.998
Resthæftelse, før egne anparter	19.670.002	22.350.002
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.934.000	4.470.000
Resthæftelse, efter egne anparter	15.736.002	17.880.002
Pr. A- og B-kommanditanpart	196.700	223.500
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
30 A-kommanditanparter á kr. 50.000, primo	1.500.000	1.500.000
Ændring i året	2.250.000	0
30 A-kommanditanparter á kr. 125.000, ultimo	3.750.000	1.500.000
70 B-kommanditanparter á kr. 145.000, primo	10.150.000	8.050.000
Ændring i året	5.250.000	2.100.000
70 B-kommanditanparter á kr. 220.000, ultimo	15.400.000	10.150.000
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	19.150.000	11.650.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	2.500.000	1.000.000
Resthæftelse, efter egne anparter	16.650.000	10.650.000
Pr. A-kommanditanpart	125.000	50.000
Pr. B-kommanditanpart	220.000	145.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Barnaby Finans P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	83.650.000	81.550.000
Ændring i året	7.500.000	2.100.000
	<u>91.150.000</u>	<u>83.650.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	49.649.998	47.774.998
Ændring i året	2.680.000	1.875.000
	<u>52.329.998</u>	<u>49.649.998</u>
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	91.150.000	83.650.000
Resthæftelse, før egne anparter	38.820.002	34.000.002
Heraf resthæftelse, egne anparter	6.434.000	5.470.000
Resthæftelse, efter egne anparter	32.386.002	28.530.002
Pr. A-kommanditanpart	321.700	273.500
Pr. B-kommanditanpart	416.700	368.500
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-35.303.544	-33.675.119
Overført af årets resultat	-3.167.399	-1.253.425
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-536.000	-375.000
	<u>-39.006.943</u>	<u>-35.303.544</u>
Overført resultat, ultimo	-39.006.943	-35.303.544
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.323.055</u></b>	<b><u>14.346.454</u></b>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 940.000 i selskabet.

## 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>3.437.645</b>	<b>3.584.519</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Argos Limited. J. Sainsbury Plc. garanterer for lejen.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 404.000 p.a. Lejemålet løber indtil december 2081.		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	149.068	141.970
Ejendomsadministrationshonorar	34.464	35.055
Honorar, VAT-agent, UK	13.820	13.897
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Advokathonorar, UK	81.925	0
Honorar, Rent Review, UK	64.739	0
Engelske ejerregister	0	10.931
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.218	3.218
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	12.733	10.532
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>402.695</b>	<b>257.686</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	4.187	0
Kursgevinst, valuta	16.813	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>21.000</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.146.411	2.166.089
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	911.711	553.704
Renter, komplementarselskab	18.775	17.878
Renter, kreditinstitutter	0	3.431
Renter, investor	54.923	34.100
Kurstab, valuta	0	57.856
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.131.820</b>	<b>2.833.058</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-3.709.546	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.524.258	-4.000.491
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-906.241	2.253.291
	<u>-3.091.529</u>	<u>-1.747.200</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum	83.670.850	83.670.850
Forsikringsafdækning, ejendom	688.256	688.256
Købsomkostninger	9.763.103	9.763.103
	<u>94.122.209</u>	<u>94.122.209</u>
Anskaffessum i alt	<u>94.122.209</u>	<u>94.122.209</u>
Anskaffessum, GBP	<u>7.668.500</u>	<u>7.668.500</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-23.640.769	-19.640.278
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-3.709.546	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.524.258	-4.000.491
	<u>-25.826.057</u>	<u>-23.640.769</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-25.826.057</u>	<u>-23.640.769</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>68.296.152</u></b>	<b><u>70.481.440</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>7.963.730</u>	<u>8.406.159</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-2.185.288</u>	<u>-4.000.491</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	404.000	404.000
Afkastkrav	4,75%	4,50%
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%	<u>64.881.344</u>	<u>66.771.891</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>72.090.383</u>	<u>74.627.407</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>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	49.649.998	47.774.998
Ændring i året	2.680.000	1.875.000
Indbetalt, ultimo	-43.193.596	-41.124.846
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-8.951.777	-8.415.777
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>184.625</b>	<b>109.375</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.

Tilgodehavendet på t.dkk 185 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Der udestår heraf t.dkk 16, fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 106 (2022 t.dkk 63). Der er i året opkrævet t.dkk 1.340 og indbetalt t.dkk 1.297.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	18.633	18.496
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>18.633</b>	<b>18.496</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER











	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	51.681.289	51.681.289
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.734.800	4.734.800
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-11.982.359	-9.729.068
Årets kursregulering	906.241	-2.253.291
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-11.076.118	-11.982.359
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>40.605.171</b>	<b>39.698.930</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.605.171	39.698.930
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	40.605.171	39.698.930
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 15. juni 2036, og renten er fast 5,28% 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>10 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.223.075	6.099.999
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.507.692	7.507.692
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	11.730.767	13.607.691
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.876.923	1.876.923
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Lån, investorer</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	222.944	360.938
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	435.537	453.245
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	658.481	814.183
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	106.452	121.397
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-39	307.625	292.938
Skyldige renter	906.417	744.180
Skyldig moms, UK	139.282	161.787
Skyldige omkostninger	85.938	96.948
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.439.262</b>	<b>1.295.853</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 68.296.		
- 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 68.296.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 874.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.		

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Steen Villemoes</b> Bestyrelsesmedlem 56cc43e4-e188-4d18-b188-0a7f0f679f5b 2024-02-29 09:55:47Z	  <b>Frederik Bruhn-Petersen</b> Bestyrelsesformand 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e 2024-02-29 10:05:14Z
  <b>Jan Manuel Kjølstad Jørgensen</b> Bestyrelsesmedlem db4a8d82-cf57-42a5-b115-63eec9eb3e2f 2024-03-03 09:55:05Z	  <b>Frederik Sandvad Myralf</b> Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-03-03 14:55:12Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-03-04 07:22:00Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (39) KS Habro-Islington, London.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.