

# K/S Habro-Manchester, Ancoats

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

## Årsrapport for 2023

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795746

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. april 2024

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Manchester, Ancoats.

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2024

Bestyrelse:

---

Hans Jørgen Skovgaard (formand)

---

Peter Svare-Andersen

---

Lars Kjestrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Manchester, Ancoats

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Manchester, Ancoats for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 18. april 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

statsautoriseret revisor

mne49044

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Manchester, Ancoats c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 29795746 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-44 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Hans Jørgen Skovgaard (formand) Peter Svare-Andersen Lars Kjestrup
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-44 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejningen af ejendommen 16-30 (lige numre) Great Ancoats Street, Manchester, England.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.083.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.021.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.103.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 38.344. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 560.000 i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Manchester, Ancoats 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

### Finansielle poster

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.

## 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

### Egenkapitalen

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Lejeindtægter	1	5.638.846	5.626.634
Driftsomkostninger	2	<u>-76.962</u>	<u>-108.264</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.561.884</b>	<b>5.518.370</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-394.640</u>	<u>-204.165</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.167.244</b>	<b>5.314.205</b>
Finansielle indtægter	4	493.218	400.548
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.577.587</u>	<u>-3.384.743</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>2.082.875</b>	<b>2.330.010</b>
Værdireguleringer	6	<u>1.020.599</u>	<u>-5.850.108</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>3.103.474</u></b>	<b><u>-3.520.098</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.103.474</u>	<u>-3.520.098</u>
		<b><u>3.103.474</u></b>	<b><u>-3.520.098</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	95.644.274	93.125.842
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>95.644.274</b>	<b>93.125.842</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>95.644.274</b>	<b>93.125.842</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		2.452	5.403
Tilgodehavende, investorindskud	8	310.000	142.000
Andre tilgodehavender	9	18.638	18.497
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>331.090</b>	<b>165.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.352.666</b>	<b>2.405.792</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.683.756</b>	<b>2.571.692</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>98.328.030</b>	<b>95.697.534</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 56.000.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		35.235.000	33.597.500
Overført resultat		<u>3.108.511</u>	<u>332.537</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>38.343.511</u></b>	<b><u>33.930.037</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	43.523.399	44.046.743
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	<u>10.550.000</u>	<u>12.050.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>54.073.399</u></b>	<b><u>56.096.743</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Nationwide	10	1.527.283	1.412.679
Kortfristet del af prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	11	1.500.000	1.500.000
Anden gæld	12	1.760.657	1.637.778
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.123.180</u>	<u>1.120.297</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.911.120</u></b>	<b><u>5.670.754</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>59.984.519</u></b>	<b><u>61.767.497</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>98.328.030</u></b>	<b><u>95.697.534</u></b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 470.000, ultimo	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 335.975, primo	33.597.500	32.887.500
Ændring i året	<u>1.637.500</u>	<u>710.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 352.350, ultimo	<u>35.235.000</u>	<u>33.597.500</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>11.765.000</u>	<u>13.402.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>2.353.000</u>	<u>2.680.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>9.412.000</u>	<u>10.722.000</u>
Pr. anpart	<u>117.650</u>	<u>134.025</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 90.000, ultimo	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
Pr. anpart	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Nationwide Building Society ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 560.000, ultimo	<u>56.000.000</u>	<u>56.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 335.975, primo	33.597.500	32.887.500
Ændring i året	<u>1.637.500</u>	<u>710.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 352.350, ultimo	<u>35.235.000</u>	<u>33.597.500</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>20.765.000</u>	<u>22.402.500</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>4.153.000</u>	<u>4.480.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>16.612.000</u>	<u>17.922.000</u>
Pr. anpart	<u>207.650</u>	<u>224.025</u>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	<u>35.235.000</u>	<u>33.597.500</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	332.537	3.994.635
Overført af årets resultat	3.103.474	-3.520.098
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-327.500</u>	<u>-142.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>3.108.511</u>	<u>332.537</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.343.511</u></b>	<b><u>33.930.037</u></b>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter á kr. 560.000 i selskabet.

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.638.846	5.626.634
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.638.846</b>	<b>5.626.634</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med de i alt 4 lejere.		
Lejen udgør p.t. GBP 666.030 p.a. Ejendommen er udlejet til i alt 4 lejere på forskellige vilkår.		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	54.829	55.769
Honorar, VAT-agent	22.133	22.108
Vedligeholdelsesomkostninger	0	19.571
Engelsk ejerregister	0	10.816
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>76.962</b>	<b>108.264</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	149.068	141.970
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.910	16.265
Advokat, UK	69.442	6.500
Honorar, Habro UK	51.527	0
Ejendomsudvikling	65.270	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Diverse omkostninger	13.386	10.393
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>394.640</b>	<b>204.165</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	10.324	2.257
Kursgevinst, valuta	482.894	398.291
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>493.218</b>	<b>400.548</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	2.755.400	2.886.300
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	804.271	479.048
Renter, komplementarselskab	17.916	17.061
Renter, bank	0	2.334
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.577.587</b>	<b>3.384.743</b>



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	383.809	-2.756.497
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	2.134.623	-5.285.776
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-1.497.833	2.192.165
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.020.599</b>	<b>-5.850.108</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	95.081.854	95.081.854
Købsomkostninger	11.141.520	11.141.520
Anskaffelsessum, ultimo	106.223.374	106.223.374
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.425.000	8.425.000
Regulering til dagsværdi, primo	-13.097.532	-5.055.259
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	383.809	-2.756.497
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	2.134.623	-5.285.776
Regulering til dagsværdi, ultimo	-10.579.100	-13.097.532
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>95.644.274</b>	<b>93.125.842</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	11.152.681	11.106.905
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	2.518.432	-8.042.273
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	666.030	662.882
Afkastkrav	5,25 - 9,00%	5,25 - 8,75%
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%	91.463.437	89.051.917
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	100.232.302	97.596.874
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>8 Tilgodehavende, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel, primo	33.597.500	32.887.500
Ændring i året	1.637.500	710.000
Indbetalt, ultimo	-28.802.850	-27.660.850
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-6.122.150	-5.794.650
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>310.000</b>	<b>142.000</b>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 310 vedrører raten pr. 31. december 2023, som først forfalder primo 2024. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 116 (2022 t.dkk 53). Der er i året opkrævet t.dkk 491 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 428.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	18.638	18.497
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>18.638</b>	<b>18.497</b>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Nationwide</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>5.253.172</u>	<u>5.421.840</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>59.380.285</u>	<u>61.286.858</u>
Kursregulering, primo	-15.827.436	-13.635.271
Årets kursregulering	<u>1.497.833</u>	<u>-2.192.165</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-14.329.603</u>	<u>-15.827.436</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b><u>45.050.682</u></b>	<b><u>45.459.422</u></b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>43.523.399</u>	<u>44.046.743</u>
Langfristet del i alt	<u>43.523.399</u>	<u>44.046.743</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.527.283</u>	<u>1.412.679</u>
Lånets løbetid er til 24. januar 2025, og renten er fast 6,05% 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>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>11 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S</b>		
Barnaby Finans P/S, nominelt	<u>12.050.000</u>	<u>13.550.000</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>10.550.000</u>	<u>12.050.000</u>
Langfristet del i alt	<u>10.550.000</u>	<u>12.050.000</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-44	293.552	279.540
Skyldige renter	863.063	737.295
Skyldig moms, UK	236.186	240.772
Skyldig service charge	182.377	229.586
Skyldige omkostninger	55.373	23.500
Lejedeposita	<u>130.106</u>	<u>127.085</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>1.760.657</u></b>	<b><u>1.637.778</u></b>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 95.644.
- 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 95.644.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 348.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på 109.025 kr. pr. anpart overfor Barnaby Finans P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.

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

  <b>Lars Lund Kjestrup</b> Bestyrelsesmedlem bfd3e278-bdf9-4c61-9c64-b13cd5011a82 2024-04-22 07:31:07Z	  <b>Peter Svare-Andersen</b> Bestyrelsesmedlem 1e96fc8a-f3b2-460e-a6b2-415d6bea52c5 2024-04-22 09:05:57Z
  <b>Hans Jørgen Skovgaard</b> Bestyrelsesformand 5dff504f-0cdf-4e3c-a6be-301c93fe539a 2024-04-23 09:36:57Z	  <b>Frederik Sandvad Myralf</b> Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-23 12:30:27Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-04-23 12:39:48Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (44) KS Habro-Manchester, Ancoats.pdf *SHA256:*  
87620c833f6f4413876544a5e3aab6cce8db6b3a37cb8737545c619370d928de



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.