

K/S Habro-North City, Manchester, Phase III

C/O Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

(4. regnskabsår)

CVR nr. 41406526

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. december 2023

Ole Bjørn Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase III.

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 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 III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase III 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 et af selskabets søsterselskaber, for hvem selskabet kautionerer for 1. prioritetsgælden, har oplevet væsentligt forringet likviditet fra ejendomsdriften efter regnskabsårets udløb. 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 relateret til søsterselskabets drift realiseres, som beskrevet i note 1. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at man realiserer de forudsætninger man har lagt for virksomhederne tilsammen, 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 fejlinformation, 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 III
C/O Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 41406526
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Komplementar ApS Habro Komplementar-66
C/O Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

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

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-66
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

Modervirksomhed K/S Habro-North City, Manchester
C/O Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR nr: 29523770
Hjemsted: København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet har til formål at købe ejendom i Storbritannien og drive udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2022/2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 794.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.089.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.882.

Egenkapital pr. 30. juni 2023

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2023 udgør t.dkk 8.739.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet kautionerer for gæld til 1. prioritetslångiver i de tilknyttede virksomheder K/S Habro-North City, Manchester, Phase I og K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

Likviditeten fra ejendomsdriften er i et af disse tilknyttede virksomheder blevet væsentligt forringet efter regnskabsårets udløb. Dette har medført, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for, at de kautionerende virksomheder tilsammen fremadrettet kan overholde de indgåede aftaler med de kreditorer der kautioneres for. Dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at ejendomsdriften i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, for hvem selskabet kautionerer for 1. prioritetsgælden for, væsentligt forbedres. Dette forudsætter, 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 låneafale.

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 III 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 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**

Investeringsjendomme 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	1.338.791	1.203.734
Lejeindtægter i alt		1.338.791	1.203.734
Andre eksterne omkostninger		-253.987	-307.175
Resultat før finansielle poster m.v.		1.084.804	896.559
Finansielle indtægter	3	170.289	122.299
Finansielle omkostninger	4	-461.351	-454.335
Resultat før værdiregulering		793.742	564.523
Værdireguleringer	5	3.088.558	2.305.300
Ordinært resultat før skat		3.882.300	2.869.823
Skat af årets resultat		0	-7.071
Årets resultat		<u>3.882.300</u>	<u>2.862.752</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.882.300	2.862.752
		<u>3.882.300</u>	<u>2.862.752</u>

BALANCE PR. 30. juni**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>30.06.2023</u> dkk	<u>30.06.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	16.882.614	13.789.492
Materielle anlægsaktiver i alt		16.882.614	13.789.492
ANLÆGSAKTIVER I ALT		16.882.614	13.789.492
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.827.928	2.675.534
Tilgodehavende, lejere		454.107	348.974
Andre tilgodehavender	7	8.448	217.389
Tilgodehavender i alt		8.290.483	3.241.897
Likvide beholdninger		749.776	246.743
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.040.259	3.488.640
AKTIVER I ALT		25.922.873	17.278.132

BALANCE PR. 30. juni**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>30.06.2023</u> dkk	<u>30.06.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 2.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		6.738.757	2.856.457
EGENKAPITAL I ALT		8.738.757	4.856.457
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	2.857.876	3.002.870
Anden gæld	9	1.243.322	1.675.495
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.101.198	4.678.365
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8 + 9	581.863	572.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.024.774	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.407.630	5.064.559
Anden gæld	10	808.157	1.819.829
Forudbetalt leje		260.494	286.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.082.918	7.743.310
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		17.184.116	12.421.675
PASSIVER I ALT		25.922.873	17.278.132
Væsentlig usikkerhed om fortsat drift	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	30.06.2023	30.06.2022
	dkk	dkk
Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 20.000, ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 20.000, primo	2.000.000	0
Ændring i året	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 20.000, ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Resthæftelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Saldo, primo	2.856.457	-6.295
Overført af årets resultat	<u>3.882.300</u>	<u>2.862.752</u>
Overført resultat, ultimo	<u>6.738.757</u>	<u>2.856.457</u>
Egenkapital, i alt	<u>6.738.757</u>	<u>2.856.457</u>

NOTER

1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet kautionerer for gæld til 1. prioritetslångiver i de tilknyttede virksomheder K/S Habro-North City, Manchester, Phase I og K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

Likviditeten fra ejendomsdriften er i et af disse tilknyttede virksomheder blevet væsentligt forringet efter regnskabsårets udløb. Dette har medført, at der eksisterer væsentlig usikkerhed omkring muligheden for, at de kautionerende virksomheder tilsammen fremadrettet kan overholde de indgåede aftaler med de kreditorer der kautioneres for. Dette har medført, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift.

Ledelsen har med administrator udarbejdet opdateret budget for de tilknyttede virksomheder samlet set, som ledelsen og administrator trods usikkerheden for fremtiden vurderer at være realistisk. De væsentligste forudsætninger for selskabets fortsatte drift er, at ejendomsdriften i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, for hvem selskabet kautionerer for 1. prioritetsgælden for, væsentligt forbedres. Dette forudsætter, 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.

Der er indgået aftale om, K/S Habro-North City, Manchester, Phase III og K/S Habro-North City, Manchester, Phase I støtter driften og likviditeten i K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, i det omfang disse selskabers likviditetsforhold tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2023/2024.

K/S Habro-North City, Manchester, Phase II har ligeledes fået tilsagn fra det fælles moderselskab, K/S Habro-North City, Manchester, om henstand med indkrævning af mellemregning indtil likviditeten tillader dette. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2023/24.

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

	01.07.2022	01.07.2021
	30.06.2023	30.06.2022
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter mv. i alt	1.338.791	1.203.734
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	3.316	76
Renter, mellemregn., K/S Habro-North City, Man., Phase II	131.898	122.223
Kursgevinst, valuta	35.075	0
Finansielle indtægter i alt	170.289	122.299

NOTER

	30.06.2023	30.06.2022
	dkk	dkk
4 Finansielle omkostninger		
Renter, gæld til tilknyttede virksomheder	197.206	212.933
Renter, mellemregn., K/S Habro-North City, Man., Phase I	71.229	177.068
Renter, mellemregn., K/S Habro-North City, Manchester	188.436	38.858
Renter, komplementarselskab	4.480	4.156
Kurstab, valuta	0	21.320
Finansielle omkostninger i alt	461.351	454.335
5 Værdireguleringer		
Dagsværdireg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	3.076.195	2.303.330
Dagsværdireg. ejendom, kursrelateret, jf. note 6	16.927	3.182
Reg. gæld til tilknyttede virk., kursrelateret, jf. note 8	-2.982	-725
Reg. anden gæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.582	-487
Værdireguleringer i alt	3.088.558	2.305.300
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum i alt	11.482.980	11.482.980
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.325.000	1.325.000
Regulering til dagsværdi, primo	2.306.512	0
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	3.076.195	2.303.330
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	16.927	3.182
Regulering til dagsværdi, ultimo	5.399.634	2.306.512
Dagsværdi, ultimo	16.882.614	13.789.492
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.945.652	1.590.777
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	3.093.122	2.306.512
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	212.895	169.895
Afkastkrav	10,00%	10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-47.747	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	16.058.951	12.406.342
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	17.792.978	14.114.019

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

NOTER

	30.06.2023	30.06.2022
	dkk	dkk
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, moms DK	8.448	0
Tilgodehavende, moms UK	0	217.389
Andre tilgodehavender i alt	8.448	217.389
8 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder til optagelseskurs	3.002.177	3.140.731
Gæld til tilknyttede virksomheder, nominelt, GBP	346.416	362.403
Kursregulering, primo	725	0
Årets kursregulering	2.982	725
Kursregulering, ultimo	3.707	725
Kursværdi, ultimo	3.005.884	3.141.456
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.159.949	2.349.373
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	697.927	653.497
Langfristet del i alt	2.857.876	3.002.870
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	148.008	138.586

Lånets løbetid er til 15. juli 2036, og renten er fast 6,53% p.a. i hele 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

	<u>30.06.2023</u> dkk	<u>30.06.2022</u> dkk
9 Anden gæld		
Anden gæld til optagelseskurs	1.675.108	2.108.428
Anden gæld, nominelt, GBP	193.288	243.288
Kursregulering, primo	487	0
Årets kursregulering	1.582	487
Kursregulering, ultimo	2.069	487
Kursværdi, ultimo	1.677.177	2.108.915
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.243.322	1.675.495
Langfristet del i alt	1.243.322	1.675.495
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	433.855	433.420
Lånets løbetid er til 25. marts 2027, og lånet er rentefrit i hele perioden.		
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-66	49.281	45.716
Skyldig Service Charges	0	1.543.422
Skyldige renter	40.893	42.737
Skyldig moms	717.983	0
Skyldige omkostninger	0	187.954
Anden gæld i alt	808.157	1.819.829

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For tilknyttede virksomheders gæld til långiver er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på t.dkk 16.883.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Eventualforpligtelser

K/S Habro-North City, Manchester, Phase III har indgået aftale med K/S Habro-North City, Manchester, Phase II om at yde løbende likviditetsstøtte til driften, når likviditeten i K/S Habro-North City, Manchester, Phase III tillader dette. Aftalen gælder til og med 30/6 2024.

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