

## **K/S Habro-Victoria Street**

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

### **Årsrapport for 2022**

(23. regnskabsår)

CVR nr. 10045665

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. april 2023

---

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Habro-Victoria Street.

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 18. april 2023

I bestyrelsen:

---

Niels Hansen Friis (formand)

---

Steen Fursing

---

Kim Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Victoria Street

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Victoria Street for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at lejeren i selskabets ejendom er fraflyttet lejemålet i juni 2021. Selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse 24. april 2023. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige lejeindtægter og finansiering. Ledelsen og administrator forventer på baggrund af indgåede aftaler med 1. prioritetslångiver, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

#### 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.

København, den 18. april 2023

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Victoria Street  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 10045665  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-10  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Niels Hansen Friis (formand)  
Steen Fursing  
Kim Poulsen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-10  
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 beliggende 64 Victoria Street West, Grimsby, Humberside, Lincolnshire, England.

### Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.573.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.232.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 341.

### Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -3. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Komplementaren ejer 10 (10%) anparter i selskabet.

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Der skal derfor findes en ny lejer til ejendommen.

Tilsagnet på 1. prioritetsgælden hos Avenir III B.V. løber til 24. april 2023. Der forventes fortsat henstand med ydelsesbetalinger, indtil der er afklaring vedrørende ejendommens anvendelse og udlejning.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

### 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-Victoria Street for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	1.033.304
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.033.304</b>
Driftsomkostninger	2	-272.135	-211.369
Administrationsomkostninger	3	-329.628	-283.444
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-601.763</b>	<b>538.491</b>
Finansielle indtægter	4	500	244.323
Finansielle omkostninger	5	-971.753	-908.079
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.573.016</b>	<b>-125.265</b>
Værdireguleringer	6	1.231.669	-301.233
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-341.348</b>	<b>-426.498</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-341.348	-426.498
		<b>-341.348</b>	<b>-426.498</b>

**BALANCE PR. 31. december 2022****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	4.401.862	5.094.729
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.401.862</b></u>	<u><b>5.094.729</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>4.401.862</b></u>	<u><b>5.094.729</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	8	33.358	95.100
Andre tilgodehavender	9	35.757	47.234
Periodeafgrænsningsposter		56.120	47.715
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>125.235</b></u>	<u><b>190.049</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>257.295</b></u>	<u><b>175.635</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>382.530</b></u>	<u><b>365.684</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>4.784.392</b></u>	<u><b>5.460.413</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2022****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		18.225.000	17.725.000
Overført resultat		-18.228.062	-17.836.715
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-3.062</b>	<b>-111.715</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	10	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	10	4.401.862	4.457.554
Anden gæld	11	385.592	1.114.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.787.454</b>	<b>5.572.128</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>4.787.454</b>	<b>5.572.128</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.784.392</b>	<b>5.460.413</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 177.250, ultimo	17.725.000	17.500.000
Ændring i året	500.000	225.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 182.250, ultimo	18.225.000	17.725.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 177.250, primo	17.725.000	17.175.000
Ændring i året	500.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 182.250, ultimo	18.225.000	17.725.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 87.750, primo	8.775.000	9.000.000
Ændring i året	-500.000	-225.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 82.750, ultimo	8.275.000	8.775.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	8.275.000	8.775.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	827.500	877.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	7.447.500	7.897.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	82.750	87.750
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 265.000, ultimo	26.500.000	26.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 177.250, primo	17.725.000	17.175.000
Ændring i året	500.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 182.250, ultimo	18.225.000	17.725.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	8.275.000	8.775.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	827.500	877.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	7.447.500	7.897.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	82.750	87.750
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-17.836.715	-17.355.217
Overført af årets resultat	-341.348	-426.498
Hensat til tab (investorindskud)	-50.000	-55.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-18.228.062	-17.836.715
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.062</b>	<b>-111.715</b>
	<hr/>	<hr/>

Komplementaren ejer 10 (10%) anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.033.304</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	93.287	35.462
Ejendomsadministrationshonorar	21.947	34.903
Honorar, VAT-agent, UK	8.736	8.899
Engelsk ejerregister	10.909	0
Omkostninger ejendom	137.256	132.105
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>272.135</b>	<b>211.369</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	77.299	75.783
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Advokat, DK	23.000	2.800
Advokat, UK	25.528	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	36.000	36.000
Rejseomkostninger	2.036	0
Honorar, Habro UK	102.374	43.561
Byggeteknisk gennemgang	9.340	75.650
Diverse omkostninger	8.749	6.439
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>329.628</b>	<b>283.444</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	77	16
Renter, investor	423	0
Kursgevinst, valuta		244.307
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>500</b>	<b>244.323</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	950.858	892.025
Renter, komplementarselskab	14.956	14.242
Renter, kreditinstitutter	683	1.812
Kurstab, valuta	5.256	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>971.753</b>	<b>908.079</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-443.020	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-249.848	357.995
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.706.168	-92.482
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	218.368	-566.746
	<u>1.231.669</u>	<u>-301.233</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	40.298.110	40.298.110
Købsomkostninger	5.126.921	5.126.921
	<u>45.425.031</u>	<u>45.425.031</u>
Anskaffelsessum i alt		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.267.500	3.267.500
Regulering til dagsværdi, primo	-40.330.302	-40.688.297
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-443.020	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-249.848	357.995
	<u>-41.023.170</u>	<u>-40.330.302</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>4.401.862</b>	<b>5.094.729</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	525.000	575.000

Den bogførte værdi for ejendommen er den skønnede salgsværdi i ejendommens foreliggende stand.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	17.725.000	17.175.000
Ændring i året	500.000	550.000
Indbetalt, ultimo	-17.812.242	-17.300.500
Hensæt. til imødegåelse af tab (anp. ejet af komplementaren)	-379.400	-329.400
	<u>33.358</u>	<u>95.100</u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>		

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 33 vedrører t.dkk 27 raten pr. 31. december 2022, som først forfalder primo 2023 og t.dkk 7 vedrører tidligere rater. Beløbene er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 10 (2021 t.dkk 33). Der er i året opkrævet t.dkk 165 og indbetalt t.dkk 188.

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	15.913	10.173
Tilgodehavende moms, UK	19.844	37.061
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>35.757</b>	<b>47.234</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.806.500	17.525.690
Skyldige renter til optagelseskurs	1.588.034	0
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.452.199	1.419.199
Skyldige renter, nominelt, GBP	181.474	0
Værdiregulering, primo	-13.068.136	-13.727.364
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-1.706.168	92.482
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-218.368	566.746
Værdiregulering, ultimo	-14.992.672	-13.068.136
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>4.401.862</b>	<b>4.457.554</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	525.000	503.087
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.401.862	4.457.554

Lånets løbetid er til 24. april 2023, og renten er fast 6,96% 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.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,8 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14. Gælden er pr. 31. december 2022 ikke misligholdt.

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-10	245.052	233.354
Skyldige renter	0	637.175
Skyldige omkostninger	140.540	244.045
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>385.592</b>	<b>1.114.574</b>
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.402.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

**14 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift**

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløb i juni 2021. Lejer er fraflyttet ejendommen. Der skal derfor findes en ny lejer til ejendommen.

Tilsagnet på 1. prioritetsgælden hos Avenir III B.V. løber til 24. april 2023. Der forventes fortsat henstand med ydelsesbetalinger, indtil der er afklaring vedrørende ejendommens anvendelse og udlejning.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.