

# **K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1**

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

## **Årsrapport for 2021**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27990622

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2022

-----

(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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1.

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 4. april 2022

I bestyrelsen:

---

Jan With (formand)

---

Vagner Stig Jørgensen

---

Arne Gillin

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-UK Ejendomsopsparring 1

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-UK Ejendomsopsparring 1 for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 4. april 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1  
c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 27990622  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Komplementar** Habro-UK Ejendomsopsparing 1 Komplementar ApS

**Bestyrelse** Jan With (formand)  
Vagner Stig Jørgensen  
Arne Gillin

**Selskabsadm.** Habro Fund Management 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 111 The Rock, Bury, BL9 0ND, England.

### Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.323.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 466.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.790.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 8.532. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 1 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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

## RESULTATOPGØRELSEN

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.326.300	3.294.123
<b>Nettoleje</b>		<b>3.326.300</b>	<b>3.294.123</b>
Administrationsomkostninger	2	-235.200	-273.606
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.091.100</b>	<b>3.020.517</b>
Finansielle indtægter	3	387.221	354.398
Finansielle omkostninger	4	-2.154.929	-2.131.256
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.323.392</b>	<b>1.243.659</b>
Værdireguleringer	5	466.176	-2.417.384
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.789.568</u></b>	<b><u>-1.173.725</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.789.568</u>	<u>-1.173.725</u>
		<b><u>1.789.568</u></b>	<b><u>-1.173.725</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2021****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	43.256.117	40.216.609
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>43.256.117</b>	<b>40.216.609</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>43.256.117</b>	<b>40.216.609</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	0
Udlån, kommanditister	8	339.873	527.763
Andre tilgodehavender	9	20.025	22.963
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>359.898</b>	<b>550.726</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>377.990</b>	<b>417.200</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>737.888</b>	<b>967.926</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.994.005</b>	<b>41.184.535</b>

**BALANCE PR. 31. december 2021****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 11.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		4.890.000	4.350.000
Overført resultat		3.641.954	1.906.386
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>8.531.954</b>	<b>6.256.386</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	10	30.074.931	29.177.832
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	2.018.800	2.355.200
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		902.697	997.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.996.428</b>	<b>32.530.780</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	10	1.324.023	1.156.850
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	11	336.400	336.400
Anden gæld	12	583.837	698.310
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		221.363	205.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.465.623</b>	<b>2.397.369</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>35.462.051</b>	<b>34.928.149</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>43.994.005</b>	<b>41.184.535</b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	10.000.000	10.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 43.500, primo	4.350.000	4.350.000
Ændring i året	540.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 48.900, ultimo	4.890.000	4.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	5.110.000	5.650.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	511.000	565.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	4.599.000	5.085.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	51.100	56.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 15.000, ultimo	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	150.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.350.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	15.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.á.r.l. ("1. prioritetslångiver") og Ringkjøbing Landbank ("2. prioritetslångiver) og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	10.000.000	10.000.000
Ændring i året	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 115.000, ultimo	11.500.000	10.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 43.500, primo	4.350.000	4.350.000
Ændring i året	540.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 48.900, ultimo	4.890.000	4.350.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.610.000	5.650.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	661.000	565.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.949.000	5.085.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	66.100	56.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	1.906.386	3.190.669
Overført af årets resultat	1.789.568	-1.173.725
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-54.000	-110.558
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	3.641.954	1.906.386
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.531.954</b>	<b>6.256.386</b>
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10 (10%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Leje	3.326.300	3.294.123
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.326.300</b>	<b>3.294.123</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Wilko Retail Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 391.045 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2029.		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	115.969	138.141
Ejendomsadministrationshonorar	26.365	24.311
Honorar, VAT-agent, UK	3.490	3.298
Revision, DK	20.000	20.000
Revisor, UK	15.174	14.734
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	40.000	40.000
Honorar, Habro UK	0	20.874
Diverse omkostninger	8.665	6.711
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>235.200</b>	<b>273.606</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kommanditister	20.801	32.023
Renter, kreditinstitutter	38	671
Kursgevinst, valuta	366.382	321.704
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>387.221</b>	<b>354.398</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.	1.976.510	1.940.868
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	122.234	138.660
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	48.353	44.187
Renter, komplementarselskab	7.832	7.541
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.154.929</b>	<b>2.131.256</b>



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-1.475.762
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.039.508	-2.580.604
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.573.332	1.638.982
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>466.176</b>	<b>-2.417.384</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	55.264.330	55.264.330
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.950.000	4.950.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-15.047.721	-10.991.355
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-1.475.762
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	3.039.508	-2.580.604
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-12.008.213	-15.047.721
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>43.256.117</b>	<b>40.216.609</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.881.960	4.881.960
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	391.045	391.045
Afkastkrav	7,50%	7,50%
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%	41.860.758	38.919.299
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	44.747.707	41.603.389
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	4.350.000	4.350.000
Ændring i året	540.000	0
Indbetalt, ultimo	-1.340.778	-854.778
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-54.000	0
Heraf overført til udlån, kommanditister	-3.495.222	-3.495.222
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<b>8 Udlån, kommanditister</b>		
Udlån, kommanditister	3.495.222	3.495.222
Renter låneaftaler	602.708	582.057
Indbetalt, ultimo	-3.647.499	-3.438.958
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-110.558	-110.558
	<u>339.873</u>	<u>527.763</u>
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>339.873</b>	<b>527.763</b>
<b>Udlån, kommanditister, ultimo består af</b>		
2014 tegning	272.342	464.042
Raten pr. 31/12	52.181	63.721
Tidligere rater	15.350	0
	<u>339.873</u>	<u>527.763</u>
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>339.873</b>	<b>527.763</b>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 340 vedrører t.dkk 52 ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022 og t.dkk 15 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende beløb på t.dkk 8 fra en kommanditist.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	<b>I alt</b>	<b>Hensættelse</b>	<b>I alt</b>
	<b>ekskl. rente</b>	<b>egne</b>	<b>ekskl. rente</b>
	<b>81 anparter</b>	<b>10 anparter</b>	<b>71 anparter</b>
	<b>2014 tegning</b>	<b>2014 tegning</b>	<b>2014 tegning</b>
år 2022	178.200	22.000	156.200
år 2023	132.500	16.358	116.142
	<u>310.700</u>	<u>38.358</u>	<u>272.342</u>
i alt	<b>310.700</b>	<b>38.358</b>	<b>272.342</b>

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 160 (2020 t.dkk 260). Der er i året indbetalt t.dkk 348 til dækning af gældsbreve og opkrævninger på t.dkk 238, heraf er t.dkk 10 renter.

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	14.496	20.393
Andre tilgodehavender	5.529	2.570
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.025</b>	<b>22.963</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l.</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	38.573.610	40.082.670
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.543.740	3.682.377
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.747.988	-8.109.006
Årets kursregulering	2.573.332	-1.638.982
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-7.174.656	-9.747.988
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>31.398.954</b>	<b>30.334.682</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.874.198	23.760.012
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.200.733	5.417.820
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	30.074.931	29.177.832
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.324.023	1.156.850
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 10. juni 2029, og renten er fast 6,26% 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>11 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	673.200	1.009.600
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.345.600	1.345.600
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	2.018.800	2.355.200
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	336.400	336.400
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning, Habro-UK Ejendomsopsparing 1 Komplementar ApS	164.479	158.369
Skyldige renter	114.354	111.491
Skyldig moms, UK	228.358	377.200
Skyldige omkostninger	76.646	51.250
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>583.837</b>	<b>698.310</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

For 1. prioritetsgæld hos Kestrel Finance I S.a.r.l. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 43.256.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 43.256.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en selvskyldnerkaution på 130% af den til enhver tid værende restgæld på lån samt den enhver tid værende kassekreditmaksimum, hos Ringkjøbing Landbobank, i forhold til ejerandel.