

K/S Habro-Ipswich City

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

Årsrapport for 2022

(18. regnskabsår)

CVR nr. 28503288

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. februar 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 - 17 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Habro-Ipswich City.

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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 7. februar 2023

I bestyrelsen:

Jesper Lohmann (formand)

Svend Askær Christensen

Hans Jakob Johannsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Ipswich City

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Ipswich City 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealisationstværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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 fejl-information, 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 7. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Ipswich City
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28503288
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar ApS Habro Komplementar-30
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Jesper Lohmann (formand)
Svend Askær Christensen
Hans Jakob Johannsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-30
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 bestod i udlejning af ejendommen beliggende 32-42 Buttermarket, Ipswich, Suffolk, England. Ejendommen blev solgt den 17. januar 2020.

Selskabet forventes opløst solvent, og bestyrelsen vil arbejde for, at selskabet opløses hurtigst muligt.

Resultat for regnskabsåret 2022

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 190.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 206.

Kommanditselskabet ejer 50 (50%) egne anparter i selskabet.

Selskabets opløsning

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Ipswich City 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.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

| | <u>Note</u> | <u>2022 dkk</u> | <u>2021 dkk</u> |
|---|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Anden indkomst | 1 | 0 | 872.750 |
| Anden indkomst i alt | | 0 | 872.750 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -169.510 | -1.564.841 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | -169.510 | -692.091 |
| Finansielle indtægter | 3 | 21 | 4 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -20.127 | -22.549 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>-189.616</u></u> | <u><u>-714.636</u></u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -189.616 | -714.636 |
| | | <u><u>-189.616</u></u> | <u><u>-714.636</u></u> |

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

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u> dkk | <u>31.12.2021</u> dkk |
|----------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 5 | 282.021 | 605.634 |
| Andre tilgodehavender | 6 | 19.917 | 82.061 |
| | | <u>301.938</u> | <u>687.695</u> |
| Tilgodehavender i alt | | 301.938 | 687.695 |
| Likvide beholdninger | | 222.227 | 367.502 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 524.165 | 1.055.197 |
| AKTIVER I ALT | | 524.165 | 1.055.197 |

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

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2022</u> dkk | <u>31.12.2021</u> dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 56.750.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | | 39.686.770 | 39.686.770 |
| Overført resultat | | -39.480.517 | -39.267.288 |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>206.253</u> | <u>419.482</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Anden gæld | 7 | <u>317.912</u> | <u>635.715</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>317.912</u> | <u>635.715</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>317.912</u> | <u>635.715</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>524.165</u> | <u>1.055.197</u> |
| Personaleforhold | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Selskabets opløsning | 10 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 400.000, ultimo | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Den kontante andel indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 396.868, ultimo | 39.686.770 | 39.686.770 |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 313.230 | 313.230 |
| Resthæftelse, egne anparter | 156.615 | 125.292 |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 156.615 | 187.938 |
| Pr. anpart | 3.132 | 3.132 |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 167.500, ultimo | 16.750.000 | 16.750.000 |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | 0 | 0 |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 16.750.000 | 16.750.000 |
| Resthæftelse, egne anparter | 8.375.000 | 6.700.000 |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 8.375.000 | 10.050.000 |
| Pr. anpart | 167.500 | 167.500 |

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Drum Capital Projects Ltd. ("tidligere 1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 567.500, ultimo | 56.750.000 | 56.750.000 |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 396.868, ultimo | 39.686.770 | 39.686.770 |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 17.063.230 | 17.063.230 |
| Resthæftelse, egne anparter | 8.531.615 | 6.825.292 |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 8.531.615 | 10.237.938 |
| Pr. anpart | 170.632 | 170.632 |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -39.267.288 | -38.559.230 |
| Overført af årets resultat | -189.616 | -714.636 |
| Hensat til tab investorindskud | -23.613 | 6.578 |
| Overført resultat, ultimo | -39.480.517 | -39.267.288 |
| Egenkapital i alt | 206.253 | 419.482 |

Kommanditselskabet ejer 50 (50%) egne anparter i selskabet.

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Anden indkomst | | |
| Anden indkomst | 0 | 872.750 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Anden indkomst i alt | 0 | 872.750 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Anden indkomst vedrører erstatning fra advokat i forbindelse med tvisten om business rates. | | |
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 133.797 | 140.483 |
| Honorar, VAT-agent, UK, 2019 - 2021 | 0 | 10.632 |
| Revision, DK | 21.000 | 20.000 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Revisor, UK | 0 | 15.174 |
| Advokathonorar, DK | 6.960 | 0 |
| Advokathonorar, UK | 0 | 13.291 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Omkostninger, drift ejendom | 0 | 1.090.938 |
| Honorar, Habro UK | 0 | 265.812 |
| Diverse omkostninger | 2.034 | 2.792 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Administrationsomkostninger i alt | 169.510 | 1.564.841 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 21 | 4 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle indtægter i alt | 21 | 4 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, komplementarselskab | 17.968 | 17.111 |
| Renter, kreditinstitutter | 141 | 3.689 |
| Kurstab, valuta | 2.018 | 1.749 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle omkostninger i alt | 20.127 | 22.549 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | dkk | dkk |
| 5 Tilgodehavender, investorindskud | | |
| Indskudskapital, kontant andel | 39.686.770 | 39.686.770 |
| Indbetalt, ultimo | -34.024.414 | -33.724.414 |
| Hensættelser til imødegåelse af tab | -5.380.335 | -5.356.722 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 282.021 | 605.634 |

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 282 vedrører opkrævninger fra tidligere år. Der udestår tilgodehavende fra en tidligere kommanditist. Beløbet forventes indgået i 2023.

| | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 6 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 16.563 | 17.561 |
| Tilgodehavende moms, UK | 0 | 58.298 |
| Andre tilgodehavender | 3.354 | 6.202 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 19.917 | 82.061 |
| 7 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-30 | 294.412 | 280.367 |
| Skyldige omkostninger | 23.500 | 355.348 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Anden gæld i alt | 317.912 | 635.715 |

8 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

10 Selskabets opløsning

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.