

K/S Habro-Southport

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

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. maj 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 15. maj 2023

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Martin W. Christoffersen

Lasse Garby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southport 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme 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 15. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29524599
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar ApS Habro Komplementar-40
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Martin W. Christoffersen
Lasse Garby

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-40
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 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.839.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 262.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.101.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -16.378. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der arbejdes på fuld udlejning i 2023 af ejendommen.

Selskabets finansiering forløber planmæssigt.

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-Southport 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. 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.

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.

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 af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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 m.v.	1	332.504	585.203
Lejeindtægter m.v. i alt		332.504	585.203
Administrationsomkostninger	2	-384.243	-358.588
Resultat før finansielle poster m.v.		-51.739	226.615
Finansielle indtægter	3	135.448	86.159
Finansielle omkostninger	4	-1.922.633	-1.897.385
Resultat før værdiregulering		-1.838.924	-1.584.611
Værdireguleringer	5	-262.298	233.953
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.101.222</u>	<u>-1.350.658</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.101.222	-1.350.658
		<u>-2.101.222</u>	<u>-1.350.658</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	23.653.187	24.809.121
Materielle anlægsaktiver i alt		23.653.187	24.809.121
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.653.187	24.809.121
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	291.665	252.000
Andre tilgodehavender	8	217.955	384.237
Tilgodehavende leje		65.899	84.283
Tilgodehavender i alt		575.519	720.520
Likvide beholdninger		1.146.916	770.221
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.722.435	1.490.741
AKTIVER I ALT		25.375.622	26.299.862

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. 167.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		82.715.867	77.315.872
Overført resultat		-99.094.155	-95.372.934
EGENKAPITAL I ALT		-16.378.288	-18.057.062
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	37.945.154	40.714.472
Langfristede gældsforpligtelser i alt		37.945.154	40.714.472
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	1.762.322	1.759.613
Anden gæld	10	1.949.779	1.780.698
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		96.655	102.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.808.756	3.642.452
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		41.753.910	44.356.924
PASSIVER I ALT		25.375.622	26.299.862
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.000.000, ultimo	100.000.000	100.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 773.159, primo	77.315.872	72.915.872
Ændring i året	5.399.995	4.400.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 827.159, ultimo	82.715.867	77.315.872
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	17.284.133	22.684.128
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	5.185.240	6.805.238
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	12.098.893	15.878.890
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	172.841	226.841
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 520.000, primo	52.000.000	52.000.000
Ændring i året	15.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 675.000, ultimo	67.500.000	52.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	67.500.000	52.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	20.250.000	15.600.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	47.250.000	36.400.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	675.000	520.000
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Barnaby Finans P/S ("1. prioritetslångiver og 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.520.000, primo	152.000.000	152.000.000
Ændring i året	15.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.675.000, ultimo	167.500.000	152.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 773.159, primo	77.315.872	72.915.872
Ændring i året	5.399.995	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 827.159, ultimo	82.715.867	77.315.872
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	84.784.133	74.684.128
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	25.435.240	22.405.238
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	59.348.893	52.278.890
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	847.841	746.841
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-95.372.934	-92.702.276
Overført af årets resultat	-2.101.222	-1.350.658
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-1.349.999	-1.100.000
Køb af egne anparter	-270.000	-220.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-99.094.155	-95.372.934
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-16.378.288	-18.057.062
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	1.067.663	964.396
Hensat til tab leje	-87.218	-88.844
Service charge og ejendomsskat, K/S'et andel	-543.947	-172.277
Forsikring, K/S'et andel	-103.994	-118.072
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	332.504	585.203
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd., British Heart Foundation og Retail Properties Corp Ltd. Retail Properties Corp Ltd. er fraflyttet lejemålet i 2022, og der er hensat til tab på lejen.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis og månedsvis forud og udgør forventet cirka GBP 110.000 p.a. Lejemålene løber til henholdsvis september 2024 og juni 2025. New Look betaler en omsætningsbaseret leje.</p>		
	<hr/>	<hr/>
	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	166.970	162.459
Ejendomsadministrationshonorar	28.033	26.988
Honorar, VAT-agent, UK	3.440	3.490
Revision, DK	21.000	20.000
Revisor, UK	16.265	15.174
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokathonorar, UK	14.999	18.100
Engelsk ejerregister	10.909	0
Honorar, Habro UK	102.758	88.604
Diverse omkostninger	11.833	15.737
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	384.243	358.588
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	822	18
Kursgevinst, valuta	134.626	86.141
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	135.448	86.159
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	1.901.261	1.877.193
Renter, kreditinstitutter	3.947	3.600
Renter, komplementarselskab	17.425	16.592
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.922.633	1.897.385
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	186.609	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.342.543	1.743.280
Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	893.636	-1.509.327
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-262.298	233.953
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-117.936.606	-119.679.886
Årets regulering, afkastrelateret	186.609	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.342.543	1.743.280
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-119.092.540	-117.936.606
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	23.653.187	24.809.121
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.821.061	2.800.000
	<hr/>	<hr/>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Forventet nettolejeindtægt, GBP	245.000
Afkastkrav	6,50 - 10%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-195.000

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	22.824.098
	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	24.542.185
	<hr/>

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

Den i 2021 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties.

Der arbejdes fortsat med udvikling af ejendommen og ejendomsværdien afspejler den usikkerhed, som påhviler ejendommen grundet de korte lejekontrakter og variable leje.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	77.315.872	72.915.872
Ændring i året	5.399.995	4.400.000
Indbetalt, ultimo	-64.214.325	-60.203.994
Hensættelser til imødegåelse af tab	-18.209.877	-16.859.878
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	291.665	252.000
	<u> </u>	<u> </u>
<p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 292 vedrører raten pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 167 (2021 t.dkk 144). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 2.160 og indbetalt t.dkk 2.137.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.621	20.308
Tilgodehavende moms, UK	193.568	201.990
Tilgodehavende Service Charge	0	52.646
Andre tilgodehavender, UK	2.766	109.293
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	217.955	384.237
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	121.289.175	123.162.148
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.485.507	9.555.889
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	21.966.007	23.102.007
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-80.688.063	-82.197.390
Årets værdiregulering, kursrelateret	-893.636	1.509.327
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-81.581.699	-80.688.063
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	39.707.476	42.474.085
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	30.487.187	33.269.143
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.457.967	7.445.329
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	37.945.154	40.714.472
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.762.322	1.759.613
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til august 2032 og renten er fast 6% p.a. i hele perioden for nominel restgæld på 2,1 m.gbp. Renten på den resterende del af gælden er variabel.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret for den indgåede aftale med långiver. Dagsværdihieraki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Gælden er pr. 31. december 2022 ikke misligholdt.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	285.506	271.867
Skyldige renter	549.993	488.573
Skyldige omkostninger	1.041.439	1.020.258
Skyldige Service Charge	72.841	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.949.779	1.780.698
	<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.

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.653.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 620.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. anpart til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.