

K/S Habro-Plymouth

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

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Navn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Bestyrelse:

Jan M. Hansen (formand)

Caroline Vagner Rosenstand

Ivan Svendsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Plymouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Plymouth for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisorers 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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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.

Søborg, den 30. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 29795681
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-45
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse

Jan M. Hansen (formand)
Caroline Vagner Rosenstand
Ivan Svendsen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-45
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

Selskabet ejer ejendommen 18 New George Street, Plymouth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.229.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 2.983.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.212.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 6.579. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets lejer

Der er i året indgået ny 5-årig lejekontrakt med Edinburgh Woollen Mill Properties Ltd.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Plymouth 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, 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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 kreditrisikoen 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 - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
		<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter mv.	1	4.408.287	133.401
Driftsomkostninger	2	<u>-196.547</u>	<u>-57.093</u>
Driftsresultat		4.211.740	76.308
Administrationsomkostninger	3	<u>-690.196</u>	<u>-604.109</u>
Resultat før finansielle poster		3.521.544	-527.801
Finansielle indtægter	4	5.407	93.548
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.298.248</u>	<u>-1.209.469</u>
Resultat før værdiregulering		2.228.703	-1.643.722
Værdireguleringer	6	<u>2.983.218</u>	<u>1.202.460</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>5.211.921</u>	<u>-441.262</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.211.921</u>	<u>-441.262</u>
		<u>5.211.921</u>	<u>-441.262</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	4.526.558	2.746.725
Materielle anlægsaktiver i alt		4.526.558	2.746.725
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.526.558	2.746.725
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	0	148.750
Andre tilgodehavender	9	194.668	151.456
Tilgodehavender i alt		194.668	300.206
Likvide beholdninger		4.020.547	630.104
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.215.215	930.310
AKTIVER I ALT		8.741.773	3.677.035

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		18.319.997	17.969.997
Overført resultat		<u>-11.740.655</u>	<u>-16.952.576</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.579.342</u>	<u>1.017.421</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	1.006.139	1.488.546
Lån, investor	11	<u>304.440</u>	<u>269.440</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.310.579</u>	<u>1.757.986</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	402.456	425.299
Lån, investor	11	0	70.000
Anden gæld	12	<u>449.396</u>	<u>406.329</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>851.852</u>	<u>901.628</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.162.431</u>	<u>2.659.614</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.741.773</u>	<u>3.677.035</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 195.000, primo	19.500.000	18.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 195.000, ultimo	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 179.700, primo	17.969.997	17.794.997
Ændring i året	<u>350.000</u>	<u>175.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 183.200, ultimo	<u>18.319.997</u>	<u>17.969.997</u>
Resthæftelse	<u>1.180.003</u>	<u>1.530.003</u>
Pr. anpart	<u>11.800</u>	<u>15.300</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 17.000, primo	1.700.000	3.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-1.500.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 17.000, ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>1.700.000</u>	<u>1.700.000</u>
Pr. anpart	<u>17.000</u>	<u>17.000</u>

For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 139.000, primo	13.900.000	10.900.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 139.000, ultimo	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>13.900.000</u>	<u>13.900.000</u>
Pr. anpart	<u>139.000</u>	<u>139.000</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og tidl. 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 351.000, primo	35.100.000	32.100.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 351.000, ultimo	<u>35.100.000</u>	<u>35.100.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 179.700, primo	17.969.997	17.794.997
Ændring i året	<u>350.000</u>	<u>175.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 183.200, ultimo	<u>18.319.997</u>	<u>17.969.997</u>
Resthæftelse i alt	<u>16.780.003</u>	<u>17.130.003</u>
Pr. anpart	<u>167.800</u>	<u>171.300</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-16.952.576	-16.511.314
Overført af årets resultat	<u>5.211.921</u>	<u>-441.262</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-11.740.655</u>	<u>-16.952.576</u>
Egenkapital i alt	<u>6.579.342</u>	<u>1.017.421</u>

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter mv.		
Lejeindtægter	0	26.419
Grundleje	0	-4.228
Hensat til tab på leje	0	111.210
Kompensation, lejetab	3.359.687	0
Mangler på ejendommen (dilapidations)	1.048.600	0
Lejeindtægter i alt	4.408.287	133.401
Der er i 2022 modtaget kompensation fra lejers garant til dækning af tabte lejeindtægter, mangler på ejendommen, omkostninger m.v.		
Der er i året indgået ny 5-årig lejekontrakt med Edinburgh Woollen Mill Properties Ltd.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	26.031	13.138
Honorar, VAT-agent	3.475	5.653
Ejendomsrapporter	0	12.615
Forsikring	9.442	7.853
Omkostninger, drift og vedligeholdelse ejendom	146.783	17.834
Engelske ejerregister	10.816	0
Driftsomkostninger i alt	196.547	57.093
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	149.379	171.221
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	75.487	224.623
Advokathonorar, DK	0	65.000
Udlejningsomkostninger, UK	106.229	0
Honorar, Habro UK	305.749	88.604
Diverse omkostninger	8.050	11.450
Administrationsomkostninger i alt	690.196	604.109
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	5.232	51
Renter, investorer	175	0
Kursgevinst, valuta	0	93.497
Finansielle indtægter i alt	5.407	93.548

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.185.915	1.175.301
Renter, komplementarselskab	17.078	16.263
Renter, bank	2.665	2.905
Låneomkostninger	0	15.000
Kurstab, valuta	92.590	0
Finansielle omkostninger i alt	1.298.248	1.209.469
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.036.758	-2.759.663
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-256.925	193.006
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note	1.140.610	3.869.445
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	62.775	-100.328
Værdireguleringer i alt	2.983.218	1.202.460
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.695.572	34.695.572
Erstatning Herbert Smith	-1.588.137	-1.588.137
Købsomkostninger	4.227.369	4.227.369
Anskaffelsessum, ultimo	37.334.804	37.334.804
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.100.000	3.100.000
Regulering til dagsværdi, primo	-34.588.079	-32.021.422
Årets regulering, afkastrelateret	2.036.758	-2.759.663
Årets regulering, kursrelateret	-256.925	193.006
Regulering til dagsværdi, ultimo	-32.808.246	-34.588.079
Dagsværdi, ultimo	4.526.558	2.746.725
Dagsværdi, ultimo, GBP	539.872	310.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	51.750	
Afkastkrav	8,50%	
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-30.188	
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	4.397.228	
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	4.663.726	

NOTER

7 Investeringsejendom, fortsat

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

Den i 2021 bogførte værdi er baseret på vurdering fra Cushman & Wakefield.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	17.969.997	17.794.997
Ændring i året	350.000	175.000
Indbetalt, ultimo	-18.159.900	-17.661.150
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-161.423	-161.423
Renter låneaftaler	<u>1.326</u>	<u>1.326</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>0</u>	<u>148.750</u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2010.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2021 t.dkk 18). Der er i året opkrævet t.dkk 35 og indbetalt t.dkk 53.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.422	48.261
Tilgodehavende moms, UK	169.246	98.857
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>4.338</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>194.668</u>	<u>151.456</u>

10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver

Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.568.733</u>	<u>2.488.002</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>28.401.388</u>	<u>27.703.253</u>
Værdiregulering, primo	-25.789.408	-22.020.291
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-1.140.610	-3.869.445
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>-62.775</u>	<u>100.328</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>-26.992.793</u>	<u>-25.789.408</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>1.408.595</u>	<u>1.913.845</u>

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver, fortsat		
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.006.139</u>	<u>1.488.546</u>
Langfristet del i alt	<u>1.006.139</u>	<u>1.488.546</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>402.456</u>	<u>425.299</u>

Lånets løbetid er til 15. juni 2026, og renten er fast 5,40% 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 nominal 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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,5 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, 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 samt indgåede aftaler 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.

	2022	2021
	DKK	DKK
11 Lån, investor		
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>304.440</u>	<u>269.440</u>
Langfristet del i alt	<u>304.440</u>	<u>269.440</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>70.000</u>

Da lån, investor er mellem 1-5 år er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	279.828	266.467
Skyldige renter	47.796	46.365
Skyldige omkostninger	<u>121.772</u>	<u>93.497</u>
Anden gæld i alt	<u>449.396</u>	<u>406.329</u>

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.

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos 1. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.527.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.