

K/S Habro-Lancaster

c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. 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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 3. maj 2023

I bestyrelsen:

Lars Bo Koch (formand)

Lars Peter Breusch

Ebbe Høj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Lancaster

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Lancaster
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30509722
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar ApS Habro Komplementar-60
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Lars Bo Koch (formand)
Lars Peter Breusch
Ebbe Høj

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-60
c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 7-17 Market Street, Lancaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.452.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.904.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.549.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -4.630. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i 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-Lancaster 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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder 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 mv.	1	648.225	85.856
Omkostninger, drift, ejendom	2	-230.133	-105.301
Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom	3	-92.642	-527.557
Nettodrift ejendom		325.450	-547.002
Administrationsomkostninger	4	-247.962	-500.582
Resultat før finansielle poster m.v.		77.488	-1.047.584
Finansielle indtægter	5	88.875	91.037
Finansielle omkostninger	6	-3.618.830	-2.230.695
Resultat før værdiregulering		-3.452.467	-3.187.242
Værdireguleringer	7	1.903.808	7.748.124
ÅRETS RESULTAT		-1.548.659	4.560.882
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.548.659	4.560.882
		-1.548.659	4.560.882

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	38.773.048	38.483.491
Materielle anlægsaktiver i alt		38.773.048	38.483.491
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.773.048	38.483.491
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	9	330.001	306.838
Udlån, kommanditister	10	0	0
Andre tilgodehavender	11	39.051	893.518
Periodeafgrænsningsposter, lejetilskud		4.861.293	5.648.906
Periodeafgrænsningsposter, forsikring		18.943	32.329
Tilgodehavender i alt		5.249.288	6.881.591
Likvide beholdninger		3.541.072	1.326.802
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		8.790.360	8.208.393
AKTIVER I ALT		47.563.408	46.691.884

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. 83.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		28.701.664	23.401.660
Overført resultat		-33.331.267	-30.722.607
EGENKAPITAL I ALT		-4.629.603	-7.320.947
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	49.890.113	46.058.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt		49.890.113	46.058.815
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	1.003.801	0
Anden gæld	13	1.104.390	7.811.019
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		194.707	142.997
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.302.898	7.954.016
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		52.193.011	54.012.831
PASSIVER I ALT		47.563.408	46.691.884
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 485.000, primo	48.500.000	34.000.000
Ændring i året	0	14.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 485.000, ultimo	48.500.000	48.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 234.017, primo	23.401.660	22.401.664
Ændring i året	5.300.004	999.996
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 287.017, ultimo	28.701.664	23.401.660
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	19.798.336	25.098.340
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	3.959.667	5.019.668
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.838.669	20.078.672
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	197.983	250.983
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 175.000, primo	17.500.000	9.000.000
Ændring i året	17.500.000	8.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 350.000, ultimo	35.000.000	17.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	35.000.000	17.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	7.000.000	3.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	28.000.000	14.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	350.000	175.000
	<hr/>	<hr/>

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
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 660.000, primo	66.000.000	43.000.000
Ændring i året	<u>17.500.000</u>	<u>23.000.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 835.000, ultimo	<u>83.500.000</u>	<u>66.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 234.017, primo	23.401.660	22.401.664
Ændring i året	<u>5.300.004</u>	<u>999.996</u>
100 kommanditanparter á kr. 287.017, ultimo	<u>28.701.664</u>	<u>23.401.660</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>54.798.336</u>	<u>42.598.340</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>10.959.667</u>	<u>8.519.668</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>43.838.669</u>	<u>34.078.672</u>
Pr. anpart	<u>547.983</u>	<u>425.983</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-30.722.607	-35.083.490
Overført af årets resultat	-1.548.659	4.560.882
Hensættelse til imødegåelse af tab (egne anparter)	<u>-1.060.001</u>	<u>-199.999</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-33.331.267</u>	<u>-30.722.607</u>
Egenkapital i alt	<u>-4.629.603</u>	<u>-7.320.947</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter mv.		
Leje	1.081.690	107.161
Lejetilskud	-484.205	-21.750
Forsikring	50.740	445
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter mv. i alt	648.225	85.856
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til de indgåede lejeaftaler og agreements for lease.		
Lejen betales månedsvis/kvartalsvis forud, og den udgør:		
Loungers Ltd.: GBP 70.000 p.a. (løber til december 2036 med ret for lejer til opsigelse til december 2031)		
Zizzi Restaurants Ltd.: GBP 85.000 p.a. (løber til februar 2042 med ret for lejer til opsigelse til februar 2032)		
Nando's Chickenland Ltd.: GBP 80.000 p.a. (løber til marts 2037 med ret for lejer til opsigelse til marts 2032)		
2 Omkostninger, drift, ejendom		
Forsikring	87.285	28.258
Ejendomsadministrationshonorar	27.349	27.246
Honorar, VAT-agent, UK	3.440	3.544
Omkostninger, drift ejendom	112.059	46.253
	<hr/>	<hr/>
Omkostninger, drift, ejendom i alt	230.133	105.301
	<hr/>	<hr/>
3 Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom		
Omkostninger, Asset Management m.v.	92.642	527.557
	<hr/>	<hr/>
Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom i alt	92.642	527.557
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	135.373	231.071
Revision, DK	21.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Advokat, DK	0	21.000
Advokat, UK	33.254	177.530
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Engelsk ejerregister	10.816	0
Rejseomkostninger	11.875	14.117
Diverse omkostninger	11.342	13.653
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	247.962	500.582
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.213	39
Renter, investorer	87.662	36.169
Kursgevinst, valuta	0	54.829
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	88.875	91.037
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	3.198.369	2.142.949
Renter, komplementarselskab	16.038	15.272
Renter, kreditinstitutter	14.409	2.474
Waiver og Restructuring fee, Heimdal	0	70.000
Kurstab, valuta	390.014	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.618.830	2.230.695
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.120.360	9.182.583
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-2.189.125	520.670
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	83.860	442.229
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	2.888.713	-2.397.358
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.903.808	7.748.124
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	62.781.372	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
Tilgang	<u>1.358.322</u>	<u>7.720.977</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>70.799.138</u>	<u>69.440.816</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>6.891.615</u>	<u>6.737.001</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-30.957.325	-40.660.578
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	1.120.360	9.182.583
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	<u>-2.189.125</u>	<u>520.670</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-32.026.090</u>	<u>-30.957.325</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>38.773.048</u>	<u>38.483.491</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.624.372</u>	<u>4.343.313</u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	345.000	345.000
Afkastkrav	6,50 - 6,75%	6,75 - 7,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-220.000	-407.693

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>37.373.162</u>	<u>37.119.297</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>40.281.920</u>	<u>39.951.807</u>

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

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	23.401.660	22.401.664
Ændring i året	5.300.004	999.996
Indbetalt, ultimo	-24.835.831	-20.618.990
Hensættelse til imødegåelse af tab	-3.535.832	-2.475.832
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	330.001	306.838
	<u> </u>	<u> </u>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 330 vedrører t.dkk 233 raten pr. 31. december 2022 som først forfaldt primo 2023 og t.dkk 97 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 38 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 88 (2021 t.dkk 265). Der er i året indbetalt t.dkk 1.855 og opkrævet t.dkk 1.678.

10 Udlån, kommanditister		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.429.690	1.429.690
Indbetalt, ultimo	-8.540.214	-8.540.214
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.129.476	-1.129.476
	<u> </u>	<u> </u>
Udlån, kommanditister, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	0	834.043
Tilgodehavende moms, DK	17.672	50.384
Andre tilgodehavender	21.379	9.091
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	39.051	893.518
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	88.389.094	80.581.422
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.718.982	6.718.982
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	27.195.120	19.387.448
Værdiregulering, primo	-34.522.607	-36.477.736
Årets værdiregulering, renterelateret	-83.860	-442.229
Årets værdiregulering, kursrelateret	-2.888.713	2.397.358
Værdiregulering, ultimo	-37.495.180	-34.522.607
Dagsværdi, ultimo	50.893.914	46.058.815
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	43.735.933	46.058.815
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.154.180	0
Langfristet del i alt	49.890.113	46.058.815
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.003.801	0

Lånets løbetid er til 1. februar 2031 og renten er fast 6.16% p.a. på GBP og variable på DKK.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2022 ikke misligholdt.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	262.783	250.232
Skyldige renter	526.805	533.607
Skyldig moms, UK	91.611	0
Skyldige omkostninger	144.614	7.027.180
Skyldig service charge	78.577	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.104.390	7.811.019
	<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.

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.773.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.662.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig indskudskapital overfor kommanditselskabet.