

## **K/S Habro-Edinburgh, International**

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

### **Årsrapport for 2021**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. april 2022

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 21

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Edinburgh, International.

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 og koncernens 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 5. april 2022

I bestyrelsen:

---

Ove Valentin Christensen (formand)

---

Arne Gillin

---

Ole Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Edinburgh, International

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Edinburgh, International for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncern som moderselskab. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

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

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

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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 5. april 2022

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Edinburgh, International  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 30716108  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-50

**Bestyrelse** Ove Valentin Christensen (formand)  
Arne Gillin  
Ole Nielsen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-50  
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

**Tilknyt. selskaber** Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab  
ApS Habro Komplementar-54

alle 100% ejet og med hjemsted i København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 31-35 Grassmarket, Edinburgh, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2021

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 7.375.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 62.804.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 70.175.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 282.361. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Edinburgh, International for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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

### Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Edinburgh, International og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller nyhvervede virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

### Transaktioner i fremmed valuta

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

#### Skat

Idet K/S Habro-Edinburgh, International og Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab (datterkommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-54, som er 100% ejet af K/S Habro-Edinburgh, International.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overdragelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtigelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtigelse til at dække virksomhedens underbalance.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **Tilgodehavender**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

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

	Note	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
Lejeindtægter	1	21.797.131	20.897.560	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>21.797.131</b>	<b>20.897.560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-596.426	-700.205	-43.680	-43.312
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>21.200.705</b>	<b>20.197.355</b>	<b>-43.680</b>	<b>-43.312</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	69.479.095	-6.967.505
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>21.200.705</b>	<b>20.197.355</b>	<b>69.435.415</b>	<b>-7.010.817</b>
Finansielle indtægter	4	3.331.361	2.694.031	2.400.058	2.393.189
Finansielle omkostninger	5	-17.157.056	-16.655.522	-1.660.069	-1.684.408
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>7.375.010</b>	<b>6.235.864</b>	<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>
Værdireguleringer	6	62.803.848	-12.534.622	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>70.178.858</b>	<b>-6.298.758</b>	<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>
Skat af årets resultat		-3.454	-3.278	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>	<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Opskrivningsreserve efter equity metoden		0	0	97.114.535	-6.302.036
Overført resultat		70.175.404	-6.302.036	-26.939.131	0
		<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>	<b>70.175.404</b>	<b>-6.302.036</b>

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

	Note	Koncern 31.12.2021 dkk	Koncern 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2020 dkk
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	7	526.124.685	443.340.461	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>526.124.685</b>	<b>443.340.461</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	256.425.245	186.946.150
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>256.425.245</b>	<b>186.946.150</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>526.124.685</b>	<b>443.340.461</b>	<b>256.425.245</b>	<b>186.946.150</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	79.717.173	78.670.561	79.717.173	78.670.561
Andre tilgodehavender	10	60.576	33.191	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>79.777.749</b>	<b>78.703.752</b>	<b>79.717.173</b>	<b>78.670.561</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.425.931</b>	<b>7.274.856</b>	<b>1.029.210</b>	<b>937.764</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>88.203.680</b>	<b>85.978.608</b>	<b>80.746.383</b>	<b>79.608.325</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>614.328.365</b>	<b>529.319.069</b>	<b>337.171.628</b>	<b>266.554.475</b>

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

		Koncern 31.12.2021	Koncern 31.12.2020	Moder 31.12.2021	Moder 31.12.2020
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 282.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat		117.361.114	47.185.710	-26.939.131	0
Reserve for nettoopskr. efter equity metoden		0	0	144.300.245	47.185.710
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>282.361.114</b>	<b>212.185.710</b>	<b>282.361.114</b>	<b>212.185.710</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	270.313.651	254.345.193	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	45.535.000	48.535.000	45.535.000	48.535.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>315.848.651</b>	<b>302.880.193</b>	<b>45.535.000</b>	<b>48.535.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	3.254.553	2.468.751	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	5.380.921	1.915.804
Anden gæld	13	5.790.263	6.380.802	894.593	917.961
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		4.073.784	2.403.613	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.118.600</b>	<b>14.253.166</b>	<b>9.275.514</b>	<b>5.833.765</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>331.967.251</b>	<b>317.133.359</b>	<b>54.810.514</b>	<b>54.368.765</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>614.328.365</b>	<b>529.319.069</b>	<b>337.171.628</b>	<b>266.554.475</b>
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncern 2021 dkk</b>	<b>Koncern 2020 dkk</b>	<b>Moder 2021 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>
<b>Indskudskapital udgør:</b>				
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, primo	282.000.000	263.000.000	282.000.000	263.000.000
Ændring i året	0	19.000.000	0	19.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, ultimo	282.000.000	282.000.000	282.000.000	282.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	117.000.000	117.000.000	117.000.000	117.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	585.000	585.000	585.000	585.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	47.185.710	53.487.746	0	0
Overført af årets resultat	70.175.404	-6.302.036	-26.939.131	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	117.361.114	47.185.710	-26.939.131	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter equity metoden</b>				
Opskrivning, primo	0	0	47.185.710	53.487.746
Opskrivning resultatdisponeringen	0	0	97.114.535	-6.302.036
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivning, ultimo	0	0	144.300.245	47.185.710
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>282.361.114</b>	<b>212.185.710</b>	<b>309.300.245</b>	<b>212.185.710</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>21.797.131</b>	<b>20.897.560</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Apex Hotels Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 2.853.771 p.a. Lejemålet løber indtil september 2041. Lejer og udlejer har en gensidig ret til at forlænge lejemålet med 15 år, hvorved lejemålet vil løbe til september 2056.

	<b>Koncern</b>	<b>Koncern</b>	<b>Moder</b>	<b>Moder</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	205.514	226.485	16.845	16.515
Ejendomsadministrationshonorar	227.813	203.405	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	91.560	81.677	0	0
Revision, DK	31.875	31.875	11.875	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	15.174	14.738	0	0
Reg. af ikke fradragsberettiget VAT, revisor, UK	0	17.555	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	0	35.806	0	0
Honorar, Habro UK	0	62.622	0	0
Diverse omkostninger	13.328	14.880	6.298	6.260
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>596.426</b>	<b>700.205</b>	<b>43.680</b>	<b>43.312</b>



## NOTER

			<b>Moder 2021 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum, primo			112.125.000	112.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			112.125.000	112.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			74.821.150	81.788.655
Årets resultat			69.482.549	-6.964.227
Skat af årets resultat			-3.454	-3.278
Op-/nedskrivninger, ultimo			144.300.245	74.821.150
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>			<b>256.425.245</b>	<b>186.946.150</b>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			186.000.000	256.170.983
ApS Habro Komplementar-54			125.000	254.262
I alt			186.125.000	256.425.245
	<b>Koncern 2021 dkk</b>	<b>Koncern 2020 dkk</b>	<b>Moder 2021 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	351	2.208	0	0
Renter, investorer	2.399.982	2.393.189	2.399.982	2.393.189
Kursgevinst, valuta	931.028	298.634	76	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.331.361</b>	<b>2.694.031</b>	<b>2.400.058</b>	<b>2.393.189</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.627.107	15.011.958	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.505.243	1.604.332	1.505.243	1.604.332
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	130.730	41.248
Renter, komplementarselskab	16.081	15.314	16.081	15.314
Renter, kreditinstitutter	8.481	5.022	8.015	4.762
Renter, restskattetillæg	144	146	0	0
Waiver fee, Heimdal	0	18.750	0	18.750
Kurstab, valuta	0	0	0	2
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>17.157.056</b>	<b>16.655.522</b>	<b>1.660.069</b>	<b>1.684.408</b>

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	45.814.648	0		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	36.969.576	-28.448.101		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-19.980.376	15.913.479		
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>62.803.848</b>	<b>-12.534.622</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>452.021.323</b>	<b>452.021.323</b>		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-8.680.862	19.767.239		
Årets regulering, afkastrelateret	45.814.648	0		
Årets regulering, kursrelateret	36.969.576	-28.448.101		
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>74.103.362</b>	<b>-8.680.862</b>		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>526.124.685</b>	<b>443.340.461</b>		
Dagsværdi, ultimo, GBP	59.379.338	53.817.823		

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

Nettolejeindtægt, GBP	2.853.771	2.442.791
Afkastkrav	4,50%	4,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	498.433.912	418.710.435
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	557.073.196	471.049.240

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

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>				
Indskudskapital, kontant andel	165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført til udlån, kommanditister	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550	-122.154.550
Indbetalt, ultimo	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950	-39.437.950
Realiseret tab på investorindskud	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500	-3.407.500
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9 Udlån, kommanditister</b>				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	21.255.256	18.854.914	21.255.256	18.854.914
Indbetalt, ultimo	-37.580.790	-36.227.060	-37.580.790	-36.227.060
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
<b>Tilgodehavender, ultimo</b>	<b>79.717.173</b>	<b>78.670.561</b>	<b>79.717.173</b>	<b>78.670.561</b>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 79.717 vedrører t.dkk 62 ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfalder primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditaktieselskabet.

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 79.655 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 33.033 (2020 t.dkk 32.596). Der er i året tilskrevet t.dkk 995 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 558.

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende moms, DK	23.583	30.621	0	0
Andre tilgodehavender	36.993	2.570	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>60.576</b>	<b>33.191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>11 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	332.373.451	335.599.567		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	30.875.379	31.175.064		
Kursregulering, primo	-78.785.623	-62.872.144		
Årets kursregulering	19.980.376	-15.913.479		
Kursregulering, ultimo	-58.805.247	-78.785.623		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>273.568.204</b>	<b>256.813.944</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	255.263.837	241.130.653		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.049.814	13.214.540		
Langfristet del i alt	270.313.651	254.345.193		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.254.553	2.468.751		

Lånets løbetid er til 15. oktober 2032, og renten er fast 5,76% 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.

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	27.535.000	32.035.000	27.535.000	32.035.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	18.000.000	16.500.000	18.000.000	16.500.000
Langfristet del i alt	45.535.000	48.535.000	45.535.000	48.535.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>13 Anden gæld</b>				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	263.483	250.916	263.483	250.916
Skyldige renter	3.942.699	3.774.203	616.110	651.345
Skyldig moms, UK	1.525.618	2.314.205	0	0
Skyldig selskabsskat	3.454	3.278	0	0
Skyldige omkostninger	55.009	38.200	15.000	15.700
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>5.790.263</b>	<b>6.380.802</b>	<b>894.593</b>	<b>917.961</b>

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Canada Life er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 526.125.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.005.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 30.