

K/S Habro-Edinburgh, International

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR nr. 30716108

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2023

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 2022 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 9. februar 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 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 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 9. februar 2023

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 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-50 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
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 2022

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 10.785.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 40.643.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 29.862.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 252.499. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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-Edinburgh, International for 2022 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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 2022 - 31. december 2022

	Note	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
Lejeindtægter	1	25.162.691	21.797.131	0	0
Lejeindtægter i alt		25.162.691	21.797.131	0	0
Administrationsomkostninger	2	-671.383	-596.426	-45.705	-43.680
Resultat før finansielle poster m.v.		24.491.308	21.200.705	-45.705	-43.680
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-30.707.252	69.479.095
Resultat før finansiering m.v.		24.491.308	21.200.705	-30.752.957	69.435.415
Finansielle indtægter	4	3.264.394	3.331.361	2.781.056	2.400.058
Finansielle omkostninger	5	-16.971.030	-17.157.056	-1.889.965	-1.660.069
Resultat før værdiregulering		10.784.672	7.375.010	-29.861.866	70.175.404
Værdireguleringer	6	-40.642.908	62.803.848	0	0
Årets resultat før skat		-29.858.236	70.178.858	-29.861.866	70.175.404
Skat af årets resultat		-3.630	-3.454	0	0
ÅRETS RESULTAT		-29.861.866	70.175.404	-29.861.866	70.175.404
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Opskrivningsreserve efter equity metoden		0	0	-30.707.252	97.114.535
Overført resultat		-29.861.866	70.175.404	845.386	-26.939.131
		-29.861.866	70.175.404	-29.861.866	70.175.404

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

	Note	Koncern 31.12.2022 dkk	Koncern 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2022 dkk	Moder 31.12.2021 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	471.662.576	526.124.685	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		471.662.576	526.124.685	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	225.717.993	256.425.245
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	225.717.993	256.425.245
ANLÆGSAKTIVER I ALT		471.662.576	526.124.685	225.717.993	256.425.245
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	82.285.896	79.717.173	82.285.896	79.717.173
Andre tilgodehavender	10	24.858	60.576	0	0
Tilgodehavender i alt		82.310.754	79.777.749	82.285.896	79.717.173
Likvide beholdninger		9.087.332	8.425.931	1.093.506	1.029.210
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		91.398.086	88.203.680	83.379.402	80.746.383
AKTIVER I ALT		563.060.662	614.328.365	309.097.395	337.171.628

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

		Koncern 31.12.2022	Koncern 31.12.2021	Moder 31.12.2022	Moder 31.12.2021
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 282.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		165.000.000	165.000.000	165.000.000	165.000.000
Overført resultat		87.499.248	117.361.114	-26.093.745	-26.939.131
Reserve for nettoopskr. efter equity metoden		0	0	113.592.993	144.300.245
EGENKAPITAL I ALT		252.499.248	282.361.114	252.499.248	282.361.114
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	252.533.851	270.313.651	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	41.035.000	45.535.000	41.035.000	45.535.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		293.568.851	315.848.651	41.035.000	45.535.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	3.261.011	3.254.553	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	4.500.000	3.000.000	4.500.000	3.000.000
Mellemreg., Habro-Edinburgh, International KAS		0	0	10.001.500	5.380.921
Anden gæld	13	5.376.575	5.790.263	1.061.647	894.593
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.854.977	4.073.784	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.992.563	16.118.600	15.563.147	9.275.514
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		310.561.414	331.967.251	56.598.147	54.810.514
PASSIVER I ALT		563.060.662	614.328.365	309.097.395	337.171.628
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
Indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, primo	282.000.000	282.000.000	282.000.000	282.000.000
Ændring i året	0	0	0	0
200 kommanditanparter á kr. 1.410.000, ultimo	<u>282.000.000</u>	<u>282.000.000</u>	<u>282.000.000</u>	<u>282.000.000</u>
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
200 kommanditanparter á kr. 825.000, ultimo	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>	<u>165.000.000</u>
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom.	<u>117.000.000</u>	<u>117.000.000</u>	<u>117.000.000</u>	<u>117.000.000</u>
Pr. anpart	<u>585.000</u>	<u>585.000</u>	<u>585.000</u>	<u>585.000</u>
Overført resultat				
Overført resultat, primo	117.361.114	47.185.710	-26.939.131	0
Overført af årets resultat	<u>-29.861.866</u>	<u>70.175.404</u>	<u>845.386</u>	<u>-26.939.131</u>
Overført resultat, ultimo	<u>87.499.248</u>	<u>117.361.114</u>	<u>-26.093.745</u>	<u>-26.939.131</u>
Reserve for nettoopskrivning efter equity metoden				
Opskrivning, primo	0	0	144.300.245	47.185.710
Opskrivning resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-30.707.252</u>	<u>97.114.535</u>
Opskrivning, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113.592.993</u>	<u>144.300.245</u>
Egenkapital i alt	<u>252.499.248</u>	<u>282.361.114</u>	<u>252.499.248</u>	<u>309.300.245</u>

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	25.162.691	21.797.131

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.

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	212.259	205.514	17.398	16.845
Ejendomsadministrationshonorar	251.265	227.813	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	98.165	91.560	0	0
Revision, DK	33.500	31.875	12.500	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	16.265	15.174	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	21.711	0	0	0
Engelsk ejerregister	10.931	0	0	0
Diverse omkostninger	16.125	13.328	7.145	6.298
Administrationsomkostninger i alt	671.383	596.426	45.705	43.680

NOTER

			Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			112.125.000	112.125.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum, ultimo			112.125.000	112.125.000
Op-/nedskrivninger, primo			144.300.245	74.821.150
Årets resultat			-30.703.622	69.482.549
Skat af årets resultat			-3.630	-3.454
Op-/nedskrivninger, ultimo			113.592.993	144.300.245
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			225.717.993	256.425.245
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
Habro-Edinburgh, International Kommanditaktieselskab			112.000.000	225.450.992
ApS Habro Komplementar-54			125.000	267.001
I alt			112.125.000	225.717.993
	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	11.836	351	0	0
Renter, investorer	2.781.056	2.399.982	2.781.056	2.399.982
Kursgevinst, valuta	471.502	931.028	0	76
Finansielle indtægter i alt	3.264.394	3.331.361	2.781.056	2.400.058
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	15.340.675	15.627.107	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	1.602.817	1.505.243	1.602.817	1.505.243
Renter, mellemreg., Habro-Edinb., Int. KAS	0	0	253.922	130.730
Renter, komplementarselskab	16.887	16.081	16.887	16.081
Renter, kreditinstitutter	10.503	8.481	10.146	8.015
Restskattetillæg, komplementarselskab	148	144	0	0
Kurstab, valuta	0	0	6.193	0
Finansielle omkostninger i alt	16.971.030	17.157.056	1.889.965	1.660.069

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
6 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-27.690.779	45.814.648		
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-26.771.330	36.969.576		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	13.819.201	-19.980.376		
	-40.642.908	62.803.848		
7 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	404.426.131	404.426.131		
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	7.017.737	7.017.737		
Købsomkostninger	40.577.455	40.577.455		
	452.021.323	452.021.323		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	38.250.000	38.250.000		
Regulering til dagsværdi, primo	74.103.362	-8.680.862		
Årets regulering, afkastrelateret	-27.690.779	45.814.648		
Årets regulering, kursrelateret	-26.771.330	36.969.576		
	19.641.253	74.103.362		
	471.662.576	526.124.685		
Dagsværdi, ultimo, GBP	56.254.109	59.379.338		

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

Nettolejeindtægt, GBP	2.853.771	2.853.771
Afkastkrav	4,75%	4,50%
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%	448.079.447	498.433.912
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	497.866.052	557.073.196

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

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
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
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	122.154.550	122.154.550	122.154.550	122.154.550
Renter udlån, kommanditister	24.036.312	21.255.256	24.036.312	21.255.256
Indbetalt, ultimo	-37.793.123	-37.580.790	-37.793.123	-37.580.790
Realiseret tab på investorindskud	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843	-26.111.843
Tilgodehavender, ultimo	82.285.896	79.717.173	82.285.896	79.717.173

Af udlån til kommanditister forfalder t.dkk 82.286 efter 1 år.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 34.103 (2021 t.dkk 33.033). Der er i året tilskrevet t.dkk 1.156 i renter, til dækning heraf er indbetalt t.dkk 86.

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	24.858	23.583	0	0
Andre tilgodehavender	0	36.993	0	0
Andre tilgodehavender i alt	24.858	60.576	0	0

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
11 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	328.419.310	332.373.451		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	30.508.064	30.875.379		
Kursregulering, primo	-58.805.247	-78.785.623		
Årets kursregulering	-13.819.201	19.980.376		
Kursregulering, ultimo	-72.624.448	-58.805.247		
Kursværdi, ultimo	255.794.862	273.568.204		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	239.030.579	255.263.837		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	13.503.272	15.049.814		
Langfristet del i alt	252.533.851	270.313.651		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.261.011	3.254.553		

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 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
12 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.035.000	27.535.000	23.035.000	27.535.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	18.000.000	18.000.000	18.000.000	18.000.000
Langfristet del i alt	41.035.000	45.535.000	41.035.000	45.535.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.500.000	3.000.000	4.500.000	3.000.000

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-50	276.699	263.483	276.699	263.483
Skyldige renter	3.879.789	3.942.699	769.323	616.110
Skyldig moms, UK	1.177.332	1.525.618	0	0
Skyldig selskabsskat	3.630	3.454	0	0
Skyldige omkostninger	39.125	55.009	15.625	15.000
Anden gæld i alt	5.376.575	5.790.263	1.061.647	894.593

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 471.663.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans 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 1.035.
- 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.