

K/S Habro-Southampton

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

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. januar 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
Noter til årsrapporten	15 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 31. januar 2023

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

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

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.

København, den 31. januar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Southampton c/o Habro FM A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 30809866 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-53 c/o Habro FM A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Peter Johansen (formand) Sten Hatting Søgaard Lars Svenning Andersen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-53 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-56, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-56 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -733.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.135.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.871.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 7.185.

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter i selskabet.

Koncernens finansiering og fortsatte drift

Datterselskabets 1. prioritetsgæld er i 2022 refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos Ringkøbing Landbobank. Ligeledes er selskabets 2. prioritetsgæld hos Ringkøbing Landbobank refinansieret i 2022.

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-Southampton 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-Southampton 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 nyerhvervede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Transaktioner i fremmed valuta

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

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

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-Southampton og Habro-56, Kommanditaktieselskab (datter-kommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

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.

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	2.390.523	2.312.825	0	0
Driftsomkostninger	2	-48.518	-75.867	0	0
Lejeindtægter i alt		2.342.005	2.236.958	0	0
Administrationsomkostninger	3	-192.974	-190.078	-42.513	-37.209
Resultat før finansielle poster m.v.		2.149.031	2.046.880	-42.513	-37.209
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-2.170.750	-1.632.813
Resultat før finansiering m.v.		2.149.031	2.046.880	-2.213.263	-1.670.022
Finansielle indtægter	5	130.110	419.861	503.821	545.657
Finansielle omkostninger	6	-3.011.668	-1.145.229	-161.816	-199.489
Resultat før værdiregulering		-732.527	1.321.512	-1.871.258	-1.323.854
Værdireguleringer	7	-1.135.123	-2.641.934	0	0
Årets resultat før skat		-1.867.650	-1.320.422	-1.871.258	-1.323.854
Skat af årets resultat		-3.608	-3.432	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.871.258	-1.323.854	-1.871.258	-1.323.854
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.871.258	-1.323.854	-1.871.258	-1.323.854
		-1.871.258	-1.323.854	-1.871.258	-1.323.854

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

		Koncern 31.12.2022 dkk	Koncern 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2022 dkk	Moder 31.12.2021 dkk
	Note				
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	26.770.736	30.176.246	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		26.770.736	30.176.246	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	659.676	2.830.426
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	659.676	2.830.426
ANLÆGSAKTIVER I ALT		26.770.736	30.176.246	659.676	2.830.426
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	10	1.343.565	2.500.047	1.343.565	2.500.047
Mellemregning, Habro-56, KAS	11	0	0	8.331.622	7.561.602
Andre tilgodehavender	12	114.367	12.237	0	0
Tilgodehavender i alt		1.457.932	2.512.284	9.675.187	10.061.649
Likvide beholdninger	18	801.235	4.047.078	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.259.167	6.559.362	9.675.187	10.061.649
AKTIVER I ALT		29.029.903	36.735.608	10.334.863	12.892.075

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. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital		40.398.058	40.398.058	40.398.058	40.398.058
Overført resultat		-33.212.918	-31.368.914	-33.212.918	-31.368.914
EGENKAPITAL I ALT		7.185.140	9.029.144	7.185.140	9.029.144
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP	14	17.104.380	0	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK	15	2.018.809	0	2.018.809	0
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank, DKK		166.739	0	166.739	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.289.928	0	2.185.548	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	13	0	23.238.614	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP	14	670.760	0	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK	15	675.000	3.381.250	675.000	3.381.250
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank, DKK		0	206.197	0	206.197
Anden gæld	16	609.816	704.918	289.175	275.484
Forudbetalt leje		599.259	175.485	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.554.835	27.706.464	964.175	3.862.931
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.844.763	27.706.464	3.149.723	3.862.931
PASSIVER I ALT		29.029.903	36.735.608	10.334.863	12.892.075
Personaleforhold	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	42.798.058	42.798.058	42.798.058
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 403.981, primo	40.398.058	39.398.058	40.398.058	39.398.058
Ændring i året	0	1.000.000	0	1.000.000
100 kommanditanparter á kr. 403.981, ultimo	40.398.058	40.398.058	40.398.058	40.398.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. før egne anparter	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	216.000	216.000	216.000	216.000
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. efter egne anparter	2.184.000	2.184.000	2.184.000	2.184.000
Pr. anpart	24.000	24.000	24.000	24.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-31.368.914	-28.473.838	-31.368.914	-28.473.838
Overført af årets resultat	-1.871.258	-1.323.854	-1.871.258	-1.323.854
Hensat til tab	27.254	-1.571.222	27.254	-1.571.222
Overført resultat, ultimo	-33.212.918	-31.368.914	-33.212.918	-31.368.914
Egenkapital i alt	7.185.140	9.029.144	7.185.140	9.029.144

Kommanditselskabet ejer 9 (9%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.711.150	2.636.916
Grundleje	-320.627	-324.091
Lejeindtægter i alt	2.390.523	2.312.825

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Holland & Barrett Retail Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. fratrullet grundleje. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	26.899	26.544	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	10.664	10.818	0	0
Ejendomsvurdering	0	38.505	0	0
Engelsk ejerregister	10.955	0	0	0
Driftsomkostninger i alt	48.518	75.867	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	94.715	91.705	16.443	15.920
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
Advokat, UK	0	8.817	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Honorar, Habro Property Management	26.083	26.134	0	0
Diverse omkostninger	11.249	5.211	4.908	752
Administrationsomkostninger i alt	192.974	190.078	42.513	37.209

NOTER

			Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	Anskaffelsessum, primo		35.125.000	35.125.000
	Årets tilgang		0	0
	Anskaffelsessum, ultimo		35.125.000	35.125.000
	Op-/nedskrivninger, primo		-32.294.574	-30.661.761
	Årets resultat		-2.167.142	-1.629.381
	Skat af årets resultat		-3.608	-3.432
	Op-/nedskrivninger, ultimo		-34.465.324	-32.294.574
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo		659.676	2.830.426
	Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:			
			Nominelt	Egenkapital
	Habro-56, Kommanditaktieselskab, København		35.000.000	394.460
	ApS Habro Komplementar-56, København		125.000	265.216
	I alt		35.125.000	659.676
		Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk
5	Finansielle indtægter			Moder 2021 dkk
	Renter, kreditinstitutter	853	276	0
	Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	374.564
	Renter, udlån, kommanditister	129.257	222.141	222.141
	Kursgevinst, valuta	0	197.444	0
	Finansielle indtægter i alt	130.110	419.861	503.821
6	Finansielle omkostninger			
	Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	602.630	945.435	0
	Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., GBP	585.457	0	0
	Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbob., DKK	131.277	181.196	131.277
	Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbob., DKK	4.250	2.396	4.250
	Renter, komplementarselskab	16.695	15.897	16.695
	Renter, kreditinstitutter	8.136	162	0
	Restskattetillæg, komplementarselskab	147	143	0
	Indfrielsesomkostninger	83.574	0	0
	Låneomkostninger	298.054	0	9.594
	Kurstab, valuta	1.281.448	0	0
	Finansielle omkostninger i alt	3.011.668	1.145.229	161.816

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
7 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.886.016	-3.117.315
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.519.494	2.120.416
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	1.344.159	-1.645.035
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 14	926.228	0
Værdireguleringer i alt	-1.135.123	-2.641.934
8 Investerings ejendom		
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000
Regulering til dagsværdi, primo	-26.466.386	-25.469.487
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	-1.886.016	-3.117.315
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	-1.519.494	2.120.416
Regulering til dagsværdi, ultimo	-29.871.896	-26.466.386
Dagsværdi, ultimo	26.770.736	30.176.246
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.192.884	3.405.743
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	8,00%	7,50%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	25.959.502	29.202.819
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	27.634.308	31.216.806

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
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	40.398.058	39.398.058	40.398.058	39.398.058
Ændring i året	0	1.000.000	0	1.000.000
Hensat til tab	-149.727	-149.727	-149.727	-149.727
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-25.533.366	-25.533.366	-25.533.366	-25.533.366
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0	0	0

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommandister	3.000.255	2.870.998	3.000.255	2.870.998
Hensat til tab	-1.394.241	-1.421.495	-1.394.241	-1.421.495
Indbetalt, ultimo	-14.977.414	-13.664.421	-14.977.414	-13.664.421
Udlån, kommanditister, ultimo	1.343.565	2.500.047	1.343.565	2.500.047
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	0	0	0
2010 tegning	0	0	0	0
2011 tegning	0	0	0	0
2012 tegning	0	0	0	0
2017, nye udlån	1.266.008	2.373.132	1.266.008	2.373.132
Raten pr. 31/12	77.557	126.915	77.557	126.915
Forfaldne rater	0	0	0	0
Udlån, kommanditister, ultimo	1.343.565	2.500.047	1.343.565	2.500.047

Hensat til tab er de stipulerede, ikke indbetalte tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.344 vedrører t.dkk 78 ydelsen pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2023-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 218 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 1.048 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 788 (2021 t.dkk 1.860). Der er i året indbetalt t.dkk 1.155 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 83 renter.

11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 8.332 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	45.125	9.473	0	0
Andre tilgodehavender	69.242	2.764	0	0
Andre tilgodehavender i alt	114.367	12.237	0	0
13 Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	21.894.455		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	2.622.750		
Kursregulering, primo	1.344.159	-300.876		
Årets kursregulering	-1.344.159	1.645.035		
Kursregulering, ultimo	0	1.344.159		
Kursværdi, ultimo	0	23.238.614		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0		
Langfristet del i alt	0	0		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	23.238.614		

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
14 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, GBP				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	18.701.368	0		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.120.000	0		
Kursregulering, primo	0	0		
Årets kursregulering	-926.228	0		
Kursregulering, ultimo	-926.228	0		
Kursværdi, ultimo	17.775.140	0		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	17.104.380	0		
Langfristet del i alt	17.104.380	0		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	670.760	0		
Lånets løbetid er til 25. april 2027, og renten er variabel i hele perioden.				
15 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank, DKK				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.018.809	0	2.018.809	0
Langfristet del i alt	2.018.809	0	2.018.809	0
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	3.381.250	675.000	3.381.250

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
16 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	273.550	260.480	273.550	260.480
Skyldige renter	29.640	175.445	0	0
Skyldig moms, UK	185.917	143.444	0	0
Skyldig selskabsskat	3.608	3.432	0	0
Skyldige omkostninger	117.101	122.117	15.625	15.000
Anden gæld i alt	609.816	704.918	289.175	275.480

17 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 26.771.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i lejekonto og kommanditaktier.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i udlån til kommanditister..

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 14.560 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 1. og 2. prioritetsgæld.