

## **K/S Habro-Southampton**

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

### **Årsrapport for 2021**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. februar 2022

---

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 10. februar 2022

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 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.

#### Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 18 i regnskabet, hvoraf fremgår, at koncernens lån hos NM Rothschild & Sons Ltd. og Ringkjøbing Landbobank forfalder til indfrielse i oktober 2022. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långivere, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

#### 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 10. februar 2022

**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 2021 - 31. december 2021

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-53

**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 2021

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.322.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.642.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.324.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 9.029.

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

### Koncernens finansiering og fortsatte drift

Selskabet har deponeret GBP 312.750 overfor datterselskabets 1. prioritetslån hos NM Rothschild & Sons Ltd til opfyldelse af Loan To Value klausul i låneaftalen.

Der er ultimo 2021 udarbejdet ny opgørelse af Loan To Value, der viser brud på bestemmelsen i låneaftalen. Det indebærer, at der i 2022 skal foretages yderligere deponering overfor långiver. Der er igangværende drøftelser med långiver om størrelsen heraf.

Der er tilsagn på lånet hos NM Rothschild & Sons Ltd. til 6. oktober 2022 og lånet hos Ringkjøbing Landbobank til 5. oktober 2022. Lånene forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af nye lån. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 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-Southampton 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-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 ny erhvervede 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021**

	Note	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
Lejeindtægter	1	2.312.825	2.302.227	0	0
Driftsomkostninger	2	-26.544	-4.562	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>2.286.281</b>	<b>2.297.665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	3	-239.401	-226.012	-37.209	-36.903
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.046.880</b>	<b>2.071.653</b>	<b>-37.209</b>	<b>-36.903</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-1.632.813	-3.892.866
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>2.046.880</b>	<b>2.071.653</b>	<b>-1.670.022</b>	<b>-3.929.769</b>
Finansielle indtægter	5	419.861	349.194	545.657	617.600
Finansielle omkostninger	6	-1.145.229	-1.304.275	-199.489	-230.937
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.321.512</b>	<b>1.116.572</b>	<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</b>
Værdireguleringer	7	-2.641.934	-4.656.422	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>-1.320.422</b>	<b>-3.539.850</b>	<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</b>
Skat af årets resultat		-3.432	-3.256	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</b>	<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		-1.323.854	-3.543.106	-1.323.854	-3.543.106
		<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</b>	<b>-1.323.854</b>	<b>-3.543.106</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	8	30.176.246	31.173.145	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.176.246</b>	<b>31.173.145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	2.830.426	4.463.239
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.830.426</b>	<b>4.463.239</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>30.176.246</b>	<b>31.173.145</b>	<b>2.830.426</b>	<b>4.463.239</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	9	0	59.727	0	59.727
Udlån, kommanditister	10	2.500.047	4.856.109	2.500.047	4.856.109
Mellemregning, Habro-56, KAS	11	0	0	7.561.602	6.041.649
Andre tilgodehavender	12	12.237	14.357	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.512.284</b>	<b>4.930.193</b>	<b>10.061.649</b>	<b>10.957.485</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	17	<b>4.047.078</b>	<b>2.519.922</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>6.559.362</b>	<b>7.450.115</b>	<b>10.061.649</b>	<b>10.957.485</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>36.735.608</b>	<b>38.623.260</b>	<b>12.892.075</b>	<b>15.420.724</b>

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

	Note	Koncern 31.12.2021 dkk	Koncern 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2020 dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital		40.398.058	39.398.058	40.398.058	39.398.058
Overført resultat		-31.368.914	-28.473.838	-31.368.914	-28.473.838
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>9.029.144</b>	<b>10.924.220</b>	<b>9.029.144</b>	<b>10.924.220</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	13	0	21.605.690	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	14	0	3.381.250	0	3.381.250
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		0	177.203	0	177.203
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>25.164.143</b>	<b>0</b>	<b>3.558.453</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	13	23.238.614	906.158	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	14	3.381.250	675.000	3.381.250	675.000
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		206.197	0	206.197	0
Anden gæld	15	704.918	790.585	275.484	263.051
Forudbetalt leje		175.485	163.154	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.706.464</b>	<b>2.534.897</b>	<b>3.862.931</b>	<b>938.051</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>27.706.464</b>	<b>27.699.040</b>	<b>3.862.931</b>	<b>4.496.504</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>36.735.608</b>	<b>38.623.260</b>	<b>12.892.075</b>	<b>15.420.724</b>
Personaleforhold	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				
Koncernens finansiering og fortsatte drift	18				

**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>				
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. 393.981, primo	39.398.058	39.398.058	39.398.058	39.398.058
Ændring i året	1.000.000	0	1.000.000	0
100 kommanditanparter á kr. 403.981, ultimo	40.398.058	39.398.058	40.398.058	39.398.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. før egne anparter	2.400.000	3.400.000	2.400.000	3.400.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	216.000	0	216.000	0
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kom. efter egne anparter	2.184.000	3.400.000	2.184.000	3.400.000
Pr. anpart	24.000	34.000	24.000	34.000
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	-28.473.838	-24.930.732	-28.473.838	-24.930.732
Overført af årets resultat	-1.323.854	-3.543.106	-1.323.854	-3.543.106
Hensat til tab	-1.571.222	0	-1.571.222	0
Overført resultat, ultimo	-31.368.914	-28.473.838	-31.368.914	-28.473.838
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.029.144</b>	<b>10.924.220</b>	<b>9.029.144</b>	<b>10.924.220</b>

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

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.636.916	2.611.408
Grundleje	-324.091	-309.181
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.312.825</b>	<b>2.302.227</b>

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. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>2 Driftsomkostninger</b>				
Ejendomsadministrationshonorar	26.544	26.057	0	0
Omkostninger, drift ejendom	0	-21.495	0	0
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>26.544</b>	<b>4.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	91.705	99.907	15.920	15.608
Honorar, VAT-agent, UK	10.818	10.365	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	14.734	0	0
Advokat, UK	8.817	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Honorar, Habro Property Management	26.134	20.874	0	0
Ejendomsvurdering	38.505	31.890	0	0
Diverse omkostninger	5.211	5.205	752	758
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>239.401</b>	<b>226.012</b>	<b>37.209</b>	<b>36.903</b>

## NOTER

	<b>Moder 2021 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	35.125.000	35.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>35.125.000</u>	<u>35.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-30.661.761	-26.768.895
Årets resultat	-1.629.381	-3.889.610
Skat af årets resultat	-3.432	-3.256
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-32.294.574</u>	<u>-30.661.761</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>2.830.426</u></b>	<b><u>4.463.239</u></b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-56, Kommanditaktieselskab	35.000.000	2.577.862
ApS Habro Komplementar-56	125.000	252.564
I alt	<u>35.125.000</u>	<u>2.830.426</u>

	<b>Koncern 2021 dkk</b>	<b>Koncern 2020 dkk</b>	<b>Moder 2021 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	276	416	0	0
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	323.516	268.822
Renter, udlån, kommanditister	222.141	348.778	222.141	348.778
Kursgevinst, valuta	197.444	0	0	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>419.861</u></b>	<b><u>349.194</u></b>	<b><u>545.657</u></b>	<b><u>617.600</u></b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	945.435	960.175	0	0
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbobank	181.196	213.980	181.196	213.980
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	2.396	1.818	2.396	1.818
Renter, komplementarselskab	15.897	15.139	15.897	15.139
Renter, kreditinstitutter	162	934	0	0
Renter, øvrige	143	145	0	0
Kurstab, valuta	0	112.084	0	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>1.145.229</u></b>	<b><u>1.304.275</u></b>	<b><u>199.489</u></b>	<b><u>230.937</u></b>



## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.117.315	-4.146.683
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	2.120.416	-2.000.306
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 14	-1.645.035	1.490.567
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-2.641.934</b>	<b>-4.656.422</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
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	-25.469.487	-19.322.498
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	-3.117.315	-4.146.683
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	2.120.416	-2.000.306
Regulering til dagsværdi, ultimo	-26.466.386	-25.469.487
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>30.176.246</b>	<b>31.173.145</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.405.743	3.784.159

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

Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	7,50%	6,75%
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%	29.202.819	30.059.818
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	31.216.806	32.372.112

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>9 Tilgodehavender, investorindskud</b>				
Indskudskapital, kontant andel	39.398.058	39.398.058	39.398.058	39.398.058
Ændring i året	1.000.000	0	1.000.000	0
Hensat til tab	-149.727	0	-149.727	0
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-25.533.366	-24.623.366	-25.533.366	-24.623.366
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>59.727</b>	<b>0</b>	<b>59.727</b>

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

<b>10 Udlån, kommanditister</b>				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommanditister	2.870.998	2.652.351	2.870.998	2.652.351
Hensat til tab	-1.421.495	0	-1.421.495	0
Indbetalt, ultimo	-13.664.421	-12.511.207	-13.664.421	-12.511.207
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>2.500.047</b>	<b>4.856.109</b>	<b>2.500.047</b>	<b>4.856.109</b>
<b>Udlån, kommanditister, ultimo består af</b>				
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	2.373.132	4.078.404	2.373.132	4.078.404
Raten pr. 31/12	126.915	192.686	126.915	192.686
Forfaldne rater	0	585.019	0	585.019
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>2.500.047</b>	<b>4.856.109</b>	<b>2.500.047</b>	<b>4.856.109</b>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 2.500 vedrører t.dkk 127 ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2022-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 332 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 2.041 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 1.860 (2020 t.dkk 2.140). Der er i året opkrævet t.dkk 380 og indbetalt t.dkk 816 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 156 renter.

#### 11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 7.562 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 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>12 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende moms, DK	9.473	11.787	0	0
Andre tilgodehavender	2.764	2.570	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>12.237</b>	<b>14.357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13 Prioritetsgæld, NM Rothschild &amp; Sons Ltd.</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	21.894.455	22.812.724		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.622.750	2.732.750		
Kursregulering, primo	-300.876	1.189.691		
Årets kursregulering	1.645.035	-1.490.567		
Kursregulering, ultimo	1.344.159	-300.876		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>23.238.614</b>	<b>22.511.848</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	21.605.690		
Langfristet del i alt	0	21.605.690		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.238.614	906.158		

Lånets løbetid er til 6. oktober 2022, og renten er fast 4,15% 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>14 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank</b>				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.381.250	0	3.381.250
Langfristet del i alt	0	3.381.250	0	3.381.250
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.381.250	675.000	3.381.250	675.000

## NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
<b>15 Anden gæld</b>				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	260.480	248.051	260.480	248.051
Skyldige renter	175.445	168.955	0	0
Skyldig moms, UK	143.444	179.600	0	0
Skyldig selskabsskat	3.432	3.256	0	0
Skyldige omkostninger	122.117	190.723	15.000	15.000
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>704.918</b>	<b>790.585</b>	<b>275.480</b>	<b>263.051</b>

**16 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos NM Rothschild & Sons Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 30.176.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto på t.dkk 2.771.

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

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata rask hæftelse på i alt t.dkk 8.337 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

**18 Koncernens finansiering og fortsatte drift**

Selskabet har deponeret GBP 312.750 overfor datterselskabets 1. prioritetslån hos NM Rothschild & Sons Ltd til opfyldelse af Loan To Value klausul i låneaftalen.

Der er ultimo 2021 udarbejdet ny opgørelse af Loan To Value, der viser brud på bestemmelsen i låneaftalen. Det indebærer, at der i 2022 skal foretages yderligere deponering overfor långiver. Der er igangværende drøftelser med långiver om størrelsen heraf.

Der er tilsagn på lånet hos NM Rothschild & Sons Ltd. til 6. oktober 2022 og lånet hos Ringkjøbing Landbobank til 5. oktober 2022. Lånene forventes herefter forlænget eller refinansieret ved optagelse af nye lån. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige forlængelse eller refinansiering af lånene vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.