

K/S Habro-Worthing

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

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. marts 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 23. marts 2023

I bestyrelsen:

Christian Kledal (formand)

Eytan Zwi Steinitz

Steen Bøgelund Hagengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Worthing

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Worthing 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 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 23. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Worthing c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31187443 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-57 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Christian Kledal (formand) Eytan Zwi Steinitz Steen Bøgelund Hagengaard
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-57 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-59, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-59 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Koncernen ejer, via Habro-59, Kommanditaktieselskab, et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

Resultat for regnskabsåret 2022

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 823.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.823.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.003.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 20.155. 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-Worthing 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-Worthing 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.

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-Worthing og Habro-59 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-59, som er 100% ejet af K/S Habro-Worthing.

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	4.014.098	2.721.465	0	0
Lejeindtægter i alt		4.014.098	2.721.465	0	0
Administrationsomkostninger	2	-273.237	-238.881	-42.227	-39.414
Resultat før finansielle poster m.v.		3.740.861	2.482.584	-42.227	-39.414
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-482.781	2.276.610
Resultat før finansiering m.v.		3.740.861	2.482.584	-525.008	2.237.196
Finansielle indtægter	4	51.855	151.683	56.129	61.135
Finansielle omkostninger	5	-2.969.760	-2.995.378	-534.406	-516.404
Resultat før værdiregulering		822.956	-361.111	-1.003.285	1.781.927
Værdireguleringer	6	-1.822.677	2.146.426	0	0
Årets resultat før skat		-999.721	1.785.315	-1.003.285	1.781.927
Skat af årets resultat		-3.564	-3.388	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.003.285	1.781.927	-1.003.285	1.781.927
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.003.285	1.781.927	-520.504	-6.631.851
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	-482.781	8.413.778
		-1.003.285	1.781.927	-1.003.285	1.781.927

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

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	71.420.866	75.474.678	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		71.420.866	75.474.678	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	30.055.997	30.538.778
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	30.055.997	30.538.778
ANLÆGSAKTIVER I ALT		71.420.866	75.474.678	30.055.997	30.538.778
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	150.000	290.000	150.000	290.000
Udlån, kommanditister	9	26.796	30.645	26.796	30.645
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	1.036.531	1.945.270
Andre tilgodehavender	10	57.221	58.631	0	0
Tilgodehavender i alt		234.017	379.276	1.213.327	2.265.915
Likvide beholdninger		2.119.259	2.017.167	554.313	276.942
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.353.276	2.396.443	1.767.640	2.542.857
AKTIVER I ALT		73.774.142	77.871.121	31.823.637	33.081.635

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

	Note	Koncern 31.12.2022 dkk	Koncern 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2022 dkk	Moder 31.12.2021 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		14.274.999	13.674.999	14.274.999	13.674.999
Overført resultat		5.880.481	6.883.766	-2.050.516	-1.530.012
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	7.930.997	8.413.778
EGENKAPITAL I ALT		20.155.480	20.558.765	20.155.480	20.558.765
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	39.663.926	42.470.364	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	10.150.000	11.150.000	10.150.000	11.150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		49.813.926	53.620.364	10.150.000	11.150.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	525.317	499.656	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	12	1.000.000	900.000	1.000.000	900.000
Anden gæld	13	1.425.027	1.389.449	518.157	472.870
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		854.392	902.887	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.804.736	3.691.992	1.518.157	1.372.870
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		53.618.662	57.312.356	11.668.157	12.522.870
PASSIVER I ALT		73.774.142	77.871.121	31.823.637	33.081.635
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 360.000, ultimo	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 136.750, primo	13.674.999	12.374.999	13.674.999	12.374.999
Ændring i året	600.000	1.300.000	600.000	1.300.000
100 kommanditanparter á kr. 142.750, ultimo	14.274.999	13.674.999	14.274.999	13.674.999
Resthæftelse i alt	21.725.001	22.325.001	21.725.001	22.325.001
Pr. anpart	217.250	223.250	217.250	223.250
Overført resultat				
Overført resultat, primo	6.883.766	5.101.839	-1.530.012	5.101.839
Overført af årets resultat	-1.003.285	1.781.927	-520.504	-6.631.851
Overført resultat, ultimo	5.880.481	6.883.766	-2.050.516	-1.530.012
Nettoposkrivning efter indre værdis metode				
Primo	0	0	8.413.778	0
Overført af årets resultat	0	0	-482.781	8.413.778
Ultimo	0	0	7.930.997	8.413.778
Egenkapital i alt	20.155.480	20.558.765	20.155.480	20.558.765

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.014.098	2.721.465

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 454.872 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043. Udlejer har option på forlængelse af lejekontrakten til juni 2048.

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	134.832	130.547	16.443	15.920
Ejendomsadministrationshonorar	39.469	38.949	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	15.647	2.103	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
Engelsk ejerregister	10.955	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	13.725	11.389	6.940	5.275
Administrationsomkostninger i alt	273.237	238.881	42.227	39.414

NOTER

			Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo			22.125.000	22.125.000
Årets tilgang			0	0
			<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo			22.125.000	22.125.000
			<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, primo			8.413.778	6.137.168
Årets resultat			-479.217	2.279.998
Skat af årets resultat			-3.564	-3.388
			<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, ultimo			7.930.997	8.413.778
			<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo			30.055.997	30.538.778
			<hr/>	<hr/>
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:				
			Nominelt	Egenkapital
			<hr/>	<hr/>
Habro-59, Kommanditaktieselskab			22.000.000	29.793.591
ApS Habro Komplementar-59			125.000	262.406
			<hr/>	<hr/>
I alt			22.125.000	30.055.997
			<hr/>	<hr/>
	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	1.205	43	0	0
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	54.893	59.761
Renter, investorer	1.236	1.306	1.236	1.306
Kursgevinst, valuta	49.414	150.334	0	68
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	51.855	151.683	56.129	61.135
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.436.431	2.478.676	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	512.237	497.211	512.237	497.211
Renter, komplementarselskab	16.275	15.497	16.275	15.497
Renter, kreditinstitutter	4.672	3.852	4.183	3.696
Restskattetillæg, komplementarselskab	145	142	0	0
Kurstab, valuta	0	0	1.711	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.969.760	2.995.378	534.406	516.404
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-4.053.812	5.303.433
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	2.231.135	-3.157.007
Værdireguleringer i alt	-1.822.677	2.146.426
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
Anskaffelsessum i alt	65.811.504	65.811.504
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
Regulering til dagsværdi, primo	9.663.174	4.359.741
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	0	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	-4.053.812	5.303.433
Regulering til dagsværdi, ultimo	5.609.362	9.663.174
Dagsværdi, ultimo	71.420.866	75.474.678
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.518.202	8.518.202

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

Nettolejeindtægt, GBP	454.872	454.872
Afkastkrav	5,00%	5,00%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	68.019.872	71.880.646
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	75.179.859	79.447.029

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	13.674.999	12.374.999	13.674.999	12.374.999
Ændring i året	600.000	1.300.000	600.000	1.300.000
Renter låneaftaler	261.200	261.200	261.200	261.200
Overført til udlån, kommanditister	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200
Indbetalt, ultimo	-5.924.999	-5.184.999	-5.924.999	-5.184.999
Tilgodehavender, investorindskud i alt	150.000	290.000	150.000	290.000

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 150 vedrører ydelsen pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 60 (2021 t.dkk 120). Der er i året opkrævet t.dkk 240 og indbetalt t.dkk 300.

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.332.839	1.331.603	1.332.839	1.331.603
Indbetalt, ultimo	-9.678.198	-9.673.113	-9.678.198	-9.673.113
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
Udlån, kommanditister, ultimo	26.796	30.645	26.796	30.645

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 27 vedrører t.dkk 1 ydelsen pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	Købt 2013	
	I alt 5 anparter ekskl. rente	Pr. anpart (1/5) ekskl. rente
år 2023	13.000	2.600
år 2024	12.585	2.517
i alt	25.585	5.117

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.298	14.329
Andre tilgodehavender	41.923	44.302
Andre tilgodehavender i alt	57.221	58.631
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	46.719.126	47.268.768
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.793.278	4.849.670
Kursregulering, primo	-4.298.748	-7.455.755
Årets kursregulering	-2.231.135	3.157.007
Kursregulering, ultimo	-6.529.883	-4.298.748
Kursværdi, ultimo	40.189.243	42.970.020
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.195.035	40.015.935
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.468.891	2.454.429
Langfristet del i alt	39.663.926	42.470.364
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	525.317	499.656

Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% 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	6.300.000	7.300.000	6.300.000	7.300.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.850.000	3.850.000	3.850.000	3.850.000
Langfristet del i alt	10.150.000	11.150.000	10.150.000	11.150.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.000.000	900.000	1.000.000	900.000

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	266.660	253.918	266.660	253.918
Skyldige renter	734.354	731.003	235.872	203.952
Skyldig moms, UK	381.324	337.023	0	0
Skyldig selskabsskat	3.564	3.388	0	0
Skyldige omkostninger	39.125	64.117	15.625	15.000
Anden gæld i alt	1.425.027	1.389.449	518.157	472.870

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 71.421.
- 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-59, Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 518.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59, 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 37.