

K/S Habro-Harrogate

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

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. marts 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 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 2. marts 2023

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Jimmi Madsen

Hans-Henrik Hechmann Wittrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Harrogate

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Harrogate 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 2. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Harrogate c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31189292 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-58 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jens Christian Lolk (formand) Jimmi Madsen Hans-Henrik Hechmann Wittrup
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-58 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-62, Kommanditaktieselskab ApS Habro Komplementar-62 alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning, via Habro-62, Kommanditaktieselskab, af ejendommen beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England.

Resultat for regnskabsåret 2022

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 707.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.744.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 10.041.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -29.935. 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-Harrogate 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-Harrogate 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 udignes 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-Harrogate og Habro-62, 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-62, som er 100% ejet af K/S Habro-Harrogate.

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	8.820.601	8.590.812	0	0
Lejeindtægter i alt		8.820.601	8.590.812	0	0
Administrationsomkostninger	2	-429.172	-488.774	-65.301	-63.448
Resultat før finansielle poster m.v.		8.391.429	8.102.038	-65.301	-63.448
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-8.811.364	2.864.592
Resultat før finansiering m.v.		8.391.429	8.102.038	-8.876.665	2.801.144
Finansielle indtægter	4	205.100	383.503	344.988	325.457
Finansielle omkostninger	5	-7.889.504	-7.939.972	-1.508.853	-1.404.629
Resultat før værdiregulering		707.025	545.569	-10.040.530	1.721.972
Værdireguleringer	6	-10.743.991	1.179.791	0	0
Årets resultat før skat		-10.036.966	1.725.360	-10.040.530	1.721.972
Skat af årets resultat		-3.564	-3.388	0	0
ÅRETS RESULTAT		-10.040.530	1.721.972	-10.040.530	1.721.972
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-10.040.530	1.721.972	-10.040.530	1.721.972
		-10.040.530	1.721.972	-10.040.530	1.721.972

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	117.236.458	133.802.001	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		117.236.458	133.802.001	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	845.834	9.657.198
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	845.834	9.657.198
ANLÆGSAKTIVER I ALT		117.236.458	133.802.001	845.834	9.657.198
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	900.000	307.500	900.000	307.500
Udlån, kommanditister	9	86.137	491.312	86.137	491.312
Mellemregning med Habro-62, KAS	10	0	0	10.103.901	9.955.568
Andre tilgodehavender	11	26.740	115.431	0	0
Tilgodehavender i alt		1.012.877	914.243	11.090.038	10.754.380
Likvide beholdninger		4.171.567	4.386.909	1.547.986	1.613.210
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.184.444	5.301.152	12.638.024	12.367.590
AKTIVER I ALT		122.420.902	139.103.153	13.483.858	22.024.788

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. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		38.498.975	35.198.975	38.498.975	35.198.975
Overført resultat		-68.433.997	-58.393.467	-68.433.997	-58.393.467
EGENKAPITAL I ALT		-29.935.022	-23.194.492	-29.935.022	-23.194.492
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	103.284.747	111.204.288	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	40.599.000	42.420.000	40.599.000	42.420.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		143.883.747	153.624.288	40.599.000	42.420.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	1.946.659	1.941.847	0	0
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	13	1.821.000	1.967.000	1.821.000	1.967.000
Anden gæld	14	2.755.960	2.705.353	998.880	832.280
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.948.558	2.059.157	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.472.177	8.673.357	2.819.880	2.799.280
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		152.355.924	162.297.645	43.418.880	45.219.280
PASSIVER I ALT		122.420.902	139.103.153	13.483.858	22.024.788
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 351.990, primo	35.198.975	33.698.975	35.198.975	33.698.975
	3.300.000	1.500.000	3.300.000	1.500.000
100 kommanditanparter á kr. 384.990, ultimo	38.498.975	35.198.975	38.498.975	35.198.975
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	36.501.025	39.801.025	36.501.025	39.801.025
Pr. anpart	365.010	398.010	365.010	398.010
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-58.393.467	-60.115.439	-58.393.467	-60.115.439
Overført af årets resultat	-10.040.530	1.721.972	-10.040.530	1.721.972
Overført resultat, ultimo	-68.433.997	-58.393.467	-68.433.997	-58.393.467
Egenkapital i alt	-29.935.022	-23.194.492	-29.935.022	-23.194.492

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk		
1 Lejeindtægter				
Lejeindtægter i alt	8.820.601	8.590.812		
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Primark Stores Ltd.				
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.008.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2034.				
	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	200.604	194.229	16.443	15.920
Ejendomsadministrationshonorar	87.465	86.311	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	34.674	35.175	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
Gruppelivsforsikring	20.179	21.427	20.179	21.427
Engelsk ejerregister	10.955	0	0	0
Ejendomsvurdering	0	68.209	0	0
Honorar, Habro UK	0	13.067	0	0
Diverse omkostninger	14.368	12.145	7.517	5.564
Administrationsomkostninger i alt	429.172	488.774	65.301	63.448

NOTER

	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	65.125.000	65.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>65.125.000</u>	<u>65.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-55.467.802	-58.332.394
Årets resultat	-8.807.800	2.867.980
Skat af årets resultat	-3.564	-3.388
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-64.279.166</u>	<u>-55.467.802</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>845.834</u>	<u>9.657.198</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab, København	65.000.000	583.595
ApS Habro Komplementar-62, København	125.000	262.239
I alt	<u>65.125.000</u>	<u>845.834</u>

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	331.125	301.092
Renter, kreditinstitutter	1.830	137	0	0
Renter, investorer	13.631	24.309	13.631	24.309
Renter, øvrige	0	6.678	0	0
Kursgevinst, valuta	189.639	352.379	232	56
Finansielle indtægter i alt	<u>205.100</u>	<u>383.503</u>	<u>344.988</u>	<u>325.457</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.380.400	6.535.024	0	0
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	1.483.823	1.379.228	1.483.823	1.379.228
Renter, komplementarselskab	16.268	15.491	16.268	15.491
Renter, kreditinstitutter	8.868	10.087	8.762	9.910
Restskattetillæg, komplementarselskab	145	142	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>7.889.504</u>	<u>7.939.972</u>	<u>1.508.853</u>	<u>1.404.629</u>

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-9.911.261	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-6.654.282	9.401.960
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	5.821.552	-8.222.169
Værdireguleringer i alt	-10.743.991	1.179.791
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	19.663.439	19.663.439
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
Regulering til dagsværdi, primo	-59.098.571	-68.500.531
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	-9.911.261	0
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	-6.654.282	9.401.960
Regulering til dagsværdi, ultimo	-75.664.114	-59.098.571
Dagsværdi, ultimo	117.236.458	133.802.001
Dagsværdi, ultimo, GBP	13.982.522	15.101.124

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	6,75%	6,25%
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%	113.049.442	128.655.770
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	121.745.553	139.377.084

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	35.198.975	33.698.975	35.198.975	33.698.975
Ændring i året	3.300.000	1.500.000	3.300.000	1.500.000
Heraf overført til udlån, kommanditister	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980
Renter investorindbetalinger	177.480	177.480	177.480	177.480
Indbetalt, ultimo	-14.721.475	-12.013.975	-14.721.475	-12.013.975
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	900.000	307.500	900.000	307.500

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 900 vedrører ydelsen pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Der udestår heraf et tilgodehavende beløb på t.dkk 180 fra en kommanditist.

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	23.054.980	23.054.980	23.054.980	23.054.980
Renter låneaftaler	2.936.392	2.929.474	2.936.392	2.929.474
Indbetalt, ultimo	-25.905.235	-25.493.142	-25.905.235	-25.493.142
Udlån, kommanditister, ultimo	86.137	491.312	86.137	491.312
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	0	338.198	0	338.198
Ydelsen pr. 31/12	86.137	153.114	86.137	153.114
Udlån, kommanditister, ultimo	86.137	491.312	86.137	491.312

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 86 vedrører ydelsen pr. 31. december 2022. Der udestår heraf et tilgodehavende beløb på t.dkk 44 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 364 (2021 t.dkk 207). Der er i året opkrævet t.dkk 1.254 og indbetalt t.dkk 1.099 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 2 renter.

NOTER

10 Mellemregning, Habro-62, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-62, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 10.104 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.

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
11 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	23.520	22.289	0	0
Andre tilgodehavender	3.220	93.142	0	0
Andre tilgodehavender i alt	26.740	115.431	0	0
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	119.870.552	121.963.729		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.550.707	12.769.868		
Kursregulering, primo	-8.817.594	-17.039.763		
Årets kursregulering	-5.821.552	8.222.169		
Kursregulering, ultimo	-14.639.146	-8.817.594		
Kursværdi, ultimo	105.231.406	113.146.135		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	94.271.524	102.213.344		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	9.013.223	8.990.944		
Langfristet del i alt	103.284.747	111.204.288		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.946.659	1.941.847		

Lånets løbetid er til 15. juli 2034, 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.

NOTER

	Koncern 2022 dkk	Koncern 2021 dkk	Moder 2022 dkk	Moder 2021 dkk
13 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	33.400.000	35.200.000	33.400.000	35.200.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.199.000	7.220.000	7.199.000	7.220.000
Langfristet del i alt	<u>40.599.000</u>	<u>42.420.000</u>	<u>40.599.000</u>	<u>42.420.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.821.000</u>	<u>1.967.000</u>	<u>1.821.000</u>	<u>1.967.000</u>
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	266.560	253.825	266.560	253.825
Skyldige renter	2.007.417	1.951.255	716.695	563.455
Skyldig moms, UK	439.294	457.170	0	0
Skyldig selskabsskat	3.564	3.388	0	0
Skyldige omkostninger	39.125	39.715	15.625	15.000
Anden gæld i alt	<u>2.755.960</u>	<u>2.705.353</u>	<u>998.880</u>	<u>832.280</u>
15 Personaleforhold				
Der har ikke været ansatte i årets løb.				

NOTER**16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 117.236.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S stilles følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-62, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.509.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-62, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-62, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

Herudover hæfter moderselskabet iht. særskilt kaution for samtlige datterselskabets forpligtelser med undtagelse af 1. prioritetsgælden til Canada Life.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primært pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.