

K/S Habro-Harrogate

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

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 2022

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 2021 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16 - 22

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 18. maj 2022

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 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.

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 18. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Habro Komplementar-58

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 2021

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 546.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.180.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.722.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -23.194. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 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-Harrogate 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-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 udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller nyhvervede virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
Lejeindtægter	1	8.590.812	8.491.288	0	0
Lejeindtægter i alt		8.590.812	8.491.288	0	0
Administrationsomkostninger	2	-488.774	-451.384	-63.448	-41.271
Resultat før finansielle poster m.v.		8.102.038	8.039.904	-63.448	-41.271
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	2.864.592	-32.754.413
Resultat før finansiering m.v.		8.102.038	8.039.904	2.801.144	-32.795.684
Finansielle indtægter	4	383.503	169.204	325.457	320.411
Finansielle omkostninger	5	-7.939.972	-7.546.359	-1.404.629	-1.236.972
Resultat før værdiregulering		545.569	662.749	1.721.972	-33.712.245
Værdireguleringer	6	1.179.791	-34.371.760	0	0
Årets resultat før skat		1.725.360	-33.709.011	1.721.972	-33.712.245
Skat af årets resultat		-3.388	-3.234	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.721.972	-33.712.245	1.721.972	-33.712.245
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		1.721.972	-33.712.245	1.721.972	-33.712.245
		1.721.972	-33.712.245	1.721.972	-33.712.245

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
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	133.802.001	124.400.041	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		133.802.001	124.400.041	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	9.657.198	6.792.606
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	9.657.198	6.792.606
ANLÆGSAKTIVER I ALT		133.802.001	124.400.041	9.657.198	6.792.606
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	307.500	0	307.500	0
Udlån, kommanditister	9	491.312	1.245.241	491.312	1.245.241
Mellemregning med Habro-62, KAS	10	0	0	9.955.568	11.034.485
Andre tilgodehavender	11	115.431	29.320	0	0
Tilgodehavender i alt		914.243	1.274.561	10.754.380	12.279.726
Likvide beholdninger		4.386.909	5.216.439	1.613.210	855.314
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.301.152	6.491.000	12.367.590	13.135.040
AKTIVER I ALT		139.103.153	130.891.041	22.024.788	19.927.646

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
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		35.198.975	33.698.975	35.198.975	33.698.975
Overført resultat		-58.393.467	-60.115.439	-58.393.467	-60.115.439
EGENKAPITAL I ALT		-23.194.492	-26.416.464	-23.194.492	-26.416.464
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	111.204.288	105.195.615	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	42.420.000	44.387.000	42.420.000	44.387.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		153.624.288	149.582.615	42.420.000	44.387.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	1.941.847	1.704.206	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	1.967.000	1.699.000	1.967.000	1.699.000
Anden gæld	14	2.705.353	2.407.219	832.280	258.110
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.059.157	1.914.465	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.673.357	7.724.890	2.799.280	1.957.110
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		162.297.645	157.307.505	45.219.280	46.344.110
PASSIVER I ALT		139.103.153	130.891.041	22.024.788	19.927.646
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 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. 336.990, primo	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
	1.500.000	0	1.500.000	0
100 kommanditanparter á kr. 351.990, ultimo	35.198.975	33.698.975	35.198.975	33.698.975
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	39.801.025	41.301.025	39.801.025	41.301.025
Pr. anpart	398.010	413.010	398.010	413.010
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-60.115.439	-26.403.194	-60.115.439	-26.403.194
Overført af årets resultat	1.721.972	-33.712.245	1.721.972	-33.712.245
Overført resultat, ultimo	-58.393.467	-60.115.439	-58.393.467	-60.115.439
Egenkapital i alt	-23.194.492	-26.416.464	-23.194.492	-26.416.464

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk		
1 Lejeindtægter				
Lejeindtægter i alt	8.590.812	8.491.288		
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 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	194.229	215.421	15.920	15.608
Ejendomsadministrationshonorar	86.311	84.733	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	35.175	33.703	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
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	21.427	0	21.427	0
Omkostninger, Rent Review	0	2.190	0	0
Ejendomsvurdering	68.209	16.931	0	0
Honorar, Habro UK	13.067	29.224	0	0
Diverse omkostninger	12.145	11.411	5.564	5.126
Administrationsomkostninger i alt	488.774	451.384	63.448	41.271

NOTER

	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffessum, primo	65.125.000	65.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffessum, ultimo	<u>65.125.000</u>	<u>65.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-58.332.394	-25.577.981
Årets resultat	2.867.980	-32.751.179
Skat af årets resultat	-3.388	-3.234
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-55.467.802</u>	<u>-58.332.394</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>9.657.198</u>	<u>6.792.606</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab	65.000.000	9.407.472
ApS Habro Komplementar-62	125.000	249.726
I alt	<u>65.125.000</u>	<u>9.657.198</u>

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	301.092	276.915
Renter, kreditinstitutter	137	2.288	0	0
Renter, investorer	24.309	43.496	24.309	43.496
Renter, øvrige	6.678	0	0	0
Kursgevinst, valuta	352.379	123.420	56	0
Finansielle indtægter i alt	<u>383.503</u>	<u>169.204</u>	<u>325.457</u>	<u>320.411</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.535.024	6.309.220	0	0
Renter, prioritetsg., Habro-Harrogate Inv. ApS	0	1.190.894	0	1.190.894
Renter, gældsbrief, Habro-Harrogate Inv. ApS	0	21.476	0	21.476
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.379.228	0	1.379.228	0
Renter, komplementarselskab	15.491	14.752	15.491	14.752
Renter, kreditinstitutter	10.087	9.873	9.910	9.837
Renter, øvrige	142	144	0	0
Kurstab, valuta	0	0	0	13
Finansielle omkostninger i alt	<u>7.939.972</u>	<u>7.546.359</u>	<u>1.404.629</u>	<u>1.236.972</u>

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-33.095.615
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	9.401.960	-7.982.454
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-8.222.169	6.706.309
Værdireguleringer i alt	1.179.791	-34.371.760
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	-68.500.531	-27.422.462
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	0	-33.095.615
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	9.401.960	-7.982.454
Regulering til dagsværdi, ultimo	-59.098.571	-68.500.531
Dagsværdi, ultimo	133.802.001	124.400.041
Dagsværdi, ultimo, GBP	15.101.124	15.101.124

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	6,25%	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%	128.655.770	119.615.424
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	139.377.084	129.583.376

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
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Ændring i året	1.500.000	0	1.500.000	0
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	-12.013.975	-10.821.475	-12.013.975	-10.821.475
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	307.500	0	307.500	0

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 308 vedrører ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditselskabet

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	23.054.980	23.054.980	23.054.980	23.054.980
Renter låneaftaler	2.929.474	2.907.926	2.929.474	2.907.926
Indbetalt, ultimo	-25.493.142	-24.717.665	-25.493.142	-24.717.665
Udlån, kommanditister, ultimo	491.312	1.245.241	491.312	1.245.241
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	338.198	930.760	338.198	930.760
Ydelsen pr. 31/12	153.114	247.344	153.114	247.344
Tidligere rater	0	67.137	0	67.137
Udlån, kommanditister, ultimo	491.312	1.245.241	491.312	1.245.241

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 491 vedrører t.dkk 153 ydelsen pr. 31. december 2021. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelserne til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt
	ekskl. rente
	86 anparter
	<hr/>
år 2022	338.198
	<hr/>
	338.198

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 207 (2020 t.dkk 367). Der er i året opkrævet t.dkk 570 og indbetalt t.dkk 736 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 6 renter.

NOTER

10 Mellemregning, Habro-62, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-62, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 9.956 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	Koncern	Moder	Moder
	2021	2020	2021	2020
	dkk	dkk	dkk	dkk
11 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	22.289	28.727	0	0
Andre tilgodehavender	93.142	593	0	0
Andre tilgodehavender i alt	115.431	29.320	0	0
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	121.963.729	123.939.584		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.769.868	12.976.744		
Kursregulering, primo	-17.039.763	-10.333.454		
Årets kursregulering	8.222.169	-6.706.309		
Kursregulering, ultimo	-8.817.594	-17.039.763		
Kursværdi, ultimo	113.146.135	106.899.821		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	102.213.344	97.304.977		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.990.944	7.890.638		
Langfristet del i alt	111.204.288	105.195.615		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.941.847	1.704.206		

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 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.200.000	37.000.000	35.200.000	37.000.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.220.000	7.387.000	7.220.000	7.387.000
Langfristet del i alt	<u>42.420.000</u>	<u>44.387.000</u>	<u>42.420.000</u>	<u>44.387.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.967.000</u>	<u>1.699.000</u>	<u>1.967.000</u>	<u>1.699.000</u>
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	253.825	241.710	253.825	241.710
Skyldige renter	1.951.255	1.311.186	563.455	0
Skyldig moms, UK	457.170	812.189	0	0
Skyldig selskabsskat	3.388	3.234	0	0
Skyldige omkostninger	39.715	38.900	15.000	16.400
Anden gæld i alt	<u>2.705.353</u>	<u>2.407.219</u>	<u>832.280</u>	<u>258.110</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 133.802.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby 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 1.560.
- 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 29.