

K/S Habro-North City, Manchester

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

Årsrapport for 1. juli 2020 - 30. juni 2021

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29523770

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. december 2021

Ole Bjørn Jensen (formand)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 30. juni - Aktiver	12
Balance pr. 30. juni - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020/2021 for K/S Habro-North City, Manchester.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 13. december 2021

I bestyrelsen:

Ole Bjørn Jensen (formand)

Pernille Dupont Jensen

Lars Bjørn Dupont Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-North City, Manchester

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. december 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-North City, Manchester c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K CVR-nr.: 29523770 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Komplementar	ApS Habro Komplementar-41
Bestyrelse	Ole Bjørn Jensen (formand) Pernille Dupont Jensen Lars Bjørn Dupont Jensen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-41 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468
Tilknyt. selskaber	ApS Habro Komplementar-37, København ApS Habro Komplementar-38, København ApS Habro Komplementar-66, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer via datterkommanditselskaber ejendommene North City Shopping Center, Phase I og Phase II, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med disse.

Selskabet forventes i løbet af indeværende regnskabsår via et datterkommanditselskab at erhverve North City Shopping Center, Phase III samt K/S Harpurhey Market, ligeledes i Harpurhey, Manchester, England.

Resultat for regnskabsåret 2020/2021

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -896.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.984.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.887.

Egenkapital pr. 30. juni 2021

Koncernens egenkapital pr. 30. juni 2021 udgør t.dkk -67.773.

Kapitalberedskab

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen om, at mellemregningerne stor t.dkk 54.513 og stor t.dkk 13.043 pr. 30/6 2021, i alt t.dkk 67.556 kun kan kræves indfriet af ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2021/2022.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Vilkårene for koncernens 1. prioritetsgæld hos Canada Life har i regnskabsåret været under genforhandling. 30. juli 2021 er der indgået en ny aftale med Canada Life, som resulterer i en ændring af de fremtidige rente- og afdragsvilkår for gælden. Aftalen indbefatter at K/S Habro-North City, Manchester, Phase I fra 31. juli 2021 påtager sig en kautionsforpligtelse for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II's prioritetsgæld hos Canada Life. Aftalen med Canada Life vil have en væsentlig positiv indflydelse på koncernens resultat og likviditet fremover.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-North City, Manchester for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester 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. Sammenligningstillene 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 866,64 (816,79 pr. 30/6 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-North City, Manchester og dets datterkommanditselskaber ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af disse kommanditselskabers driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-37, 38 og 66, som er 100% ejede af K/S Habro-North City, Manchester.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

		Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021	Koncern 01.07.2019 - 30.06.2020	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021	Moder 01.07.2019 - 30.06.2020
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Lejeindtægter	1	10.040.688	12.145.024	0	0
Lejeindtægter i alt		10.040.688	12.145.024	0	0
Administrationsomkostninger	2	-1.334.291	-1.685.665	-36.897	-35.990
Resultat før finansielle poster m.v.		8.706.397	10.459.359	-36.897	-35.990
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-5.585.274	-31.195.133
Resultat før finansiering m.v.		8.706.397	10.459.359	-5.622.171	-31.231.123
Finansielle indtægter	4	300.880	610.041	2.901.468	2.760.015
Finansielle omkostninger	5	-9.902.919	-11.621.521	-3.166.583	-3.036.286
Resultat før værdiregulering		-895.642	-552.121	-5.887.286	-31.507.394
Værdireguleringer	6	-4.983.746	-30.948.211	0	0
Årets resultat før skat		-5.879.388	-31.500.332	-5.887.286	-31.507.394
Skat af årets resultat		-7.898	-7.062	0	0
ÅRETS RESULTAT		-5.887.286	-31.507.394	-5.887.286	-31.507.394
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-40.858.216	-31.507.394	-40.858.216	-31.507.394
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.970.930	0	34.970.930	0
		-5.887.286	-31.507.394	-5.887.286	-31.507.394

BALANCE PR. 30. juni 2021**AKTIVER**

		Koncern 30.06.2021 dkk	Koncern 30.06.2020 dkk	Moder 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2020 dkk
	Note				
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	177.661.199	172.452.322	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		177.661.199	172.452.322	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	37.760.930	34.433.690
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	37.760.930	34.433.690
ANLÆGSAKTIVER I ALT		177.661.199	172.452.322	37.760.930	34.433.690
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavende leje		377.743	404.456	0	0
Udlån til Gingerbread Holdings Ltd.		1.225.127	0	0	0
Tilg.havender, mellemregning tilknyttede virk.		0	294.044	13.453.536	13.546.448
Andre tilgodehavender	8	637.534	644.751	0	0
Tilgodehavender i alt		2.240.404	1.343.251	13.453.536	13.546.448
Likvide beholdninger		3.514.491	2.592.593	786	112
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.754.895	3.935.844	13.454.322	13.546.560
AKTIVER I ALT		183.416.094	176.388.166	51.215.252	47.980.250

BALANCE PR. 30. juni 2021**PASSIVER**

		Koncern 30.06.2021 dkk	Koncern 30.06.2020 dkk	Moder 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2020 dkk
	Note				
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 50.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Overført resultat		-132.619.113	-91.760.897	-132.619.113	-91.760.897
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.970.930	0	34.970.930	0
EGENKAPITAL I ALT		-67.773.183	-61.885.897	-67.773.183	-61.885.897
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	3	0	0	50.992.824	45.148.367
Hensættelser, i alt		0	0	50.992.824	45.148.367
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	9	154.367.155	146.361.275	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		154.367.155	146.361.275	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.884.192	1.618.614	0	0
Gæld til Gingerbread Holdings Ltd.		0	14.363	0	0
Mellemregning tilknyttede virksomheder		54.882.978	53.050.875	54.924.933	53.050.875
Markedsværdi af fastrenteafale	10	21.757.621	20.543.649	0	0
Anden gæld	11	16.804.324	15.257.444	13.070.678	11.666.905
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.493.007	1.427.843	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		96.822.122	91.912.788	67.995.611	64.717.780
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		251.189.277	238.274.063	67.995.611	64.717.780
PASSIVER I ALT		183.416.094	176.388.166	51.215.252	47.980.250
Personaleforhold	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)	13				
Eventualforpligtelser	14				
Kapitalberedskab	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Koncern 01.07.2019- 30.06.2020 dkk	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2019- 30.06.2020 dkk
Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 500.000, primo	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Ændring i året	0	0	0	0
100 kommanditanparter á kr. 500.000, ultimo	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
Indskudskapital, kontant andel, ultimo	29.875.000	29.875.000	29.875.000	29.875.000
Resthæftelse i alt	20.125.000	20.125.000	20.125.000	20.125.000
Pr. anpart	201.250	201.250	201.250	201.250
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-91.760.897	-60.253.503	-91.760.897	-60.253.503
Overført af årets resultat	-40.858.216	-31.507.394	-40.858.216	-31.507.394
Overført resultat, ultimo	-132.619.113	-91.760.897	-132.619.113	-91.760.897
Nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Primo	0	0	0	0
Overført af årets resultat	34.970.930		34.970.930	0
Ultimo	34.970.930	0	34.970.930	0
Egenkapital i alt	-67.773.183	-61.885.897	-67.773.183	-61.885.897

NOTER

	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Koncern 01.07.2019 - 30.06.2020 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	10.040.688	12.145.024

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.

	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Koncern 01.07.2019 - 30.06.2020 dkk	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2019 - 30.06.2020 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	343.680	336.941	17.013	16.680
Ejendomsadministrationshonorar	166.846	170.073	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	50.615	51.286	0	0
Revision, DK	61.475	61.676	11.750	11.750
Revision, DK, regulering tidligere år	0	400	0	0
Revisor, UK	15.174	14.734	0	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	8.125	8.125	3.125	3.125
Advokathonorar	97.571	39.967	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Omkostninger rent review	1.925	42.474	0	0
Asset management report, genudlejning m.v.	166.459	431.690	0	0
Omkostninger, ejendomsdrift	356.922	455.493	0	0
Rejseomkostninger	43.126	58.908	0	0
Diverse omkostninger	19.154	10.679	1.790	1.216
Administrationsomkostninger i alt	1.334.291	1.685.665	36.897	35.990

NOTER

	Moder 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2020 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	32.290.000	32.250.000
Årets tilgang	0	40.000
Anskaffelsessum, ultimo	32.290.000	32.290.000
Op-/nedskrivninger, primo	-43.004.677	-14.248.687
Årets resultat	-5.577.376	-31.188.071
Skat af årets resultat	-7.898	-7.062
Nedskrevet i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.068.057	2.439.143
Op-/nedskrivninger, ultimo	-45.521.894	-43.004.677
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	-13.231.894	-10.714.677

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
ApS Habro Komplementar-37, København	125.000	275.138
ApS Habro Komplementar-38, København	125.000	273.207
ApS Habro Komplementar-66, København	40.000	41.560
K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København	2.500.000	37.171.025
K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København	29.500.000	-99.879.532
K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København	0	-6.295
Modregnet i tilgodehavender	0	48.893.003
I alt	32.290.000	-13.231.894
Aktiver		37.760.930
Passiver		-50.992.824
I alt		-13.231.894

NOTER

	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Koncern 01.07.2019 - 30.06.2020 dkk	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2019 - 30.06.2020 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	158	1.172	0	0
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	2.901.468	2.760.015
Renter, udlån, Gingerbread Holdings Ltd.	211.249	209.829	0	0
Kursgevinst, valuta	89.473	399.040	0	0
Finansielle indtægter i alt	300.880	610.041	2.901.468	2.760.015
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.435.188	8.585.235	0	0
Renter, SWAP, PFA Barnaby P/S	192.806	0	0	0
Renter, kreditinstitutter	80	5	3	5
Renter, tilknyttede virksomheder	2.556.990	2.450.900	2.558.945	2.450.900
Renter, kommanditist, Ole Bjørn Jensen	607.635	568.734	607.635	568.734
Waiver fee og restruktureringshonorar, Heimdal	80.000	0	0	0
Kurstab, valuta	30.220	16.647	0	16.647
Finansielle omkostninger i alt	9.902.919	11.621.521	3.166.583	3.036.286
6 Værdireguleringer				
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-5.010.373	-30.479.612		
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	10.219.250	-3.312.696		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-9.138.172	2.528.683		
Værdiregulering af rente-SWAP hos PFA Barnaby P/S	-1.257.950	378.235		
Kursregulering af udlån til Gingerbread Holdings Ltd.	203.499	-62.821		
Værdireguleringer i alt	-4.983.746	-30.948.211		

NOTER

	Koncern 30.06.2021 dkk	Koncern 30.06.2020 dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	253.316.517	253.316.517
Købsomkostninger	29.009.151	29.009.151
Anskaffelsessum i alt	282.325.668	282.325.668
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	23.550.000	23.550.000
Regulering til dagsværdi, primo	-109.873.346	-76.081.038
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-5.010.373	-30.479.612
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	10.219.250	-3.312.696
Regulering til dagsværdi, ultimo	-104.664.469	-109.873.346
Dagsværdi, ultimo	177.661.199	172.452.322
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.500.000	21.113.422
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.504.900	1.579.914
Afkastkrav	4,01-9,88%	4,00-10%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	163.403.534	158.777.559
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	195.234.206	189.291.611

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	Koncern 30.06.2021 dkk	Koncern 30.06.2020 dkk	Moder 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2020 dkk
8 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	432.042	0	0	0
Tilgodehavende moms, DK	65.963	157.229	0	0
Mellemregning, advokat	139.529	0	0	0
Andre tilgodehavender	0	487.522	0	0
Andre tilgodehavender i alt	637.534	644.751	0	0
9 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	191.841.544	192.708.258		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	18.029.557	18.117.250		
Kursregulering, primo	-44.728.369	-42.199.686		
Årets kursregulering	9.138.172	-2.528.683		
Kursregulering, ultimo	-35.590.197	-44.728.369		
Kursværdi, ultimo	156.251.347	147.979.889		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	138.940.913	139.429.411		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.426.242	6.931.864		
Langfristet del i alt	154.367.155	146.361.275		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.884.192	1.618.614		

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfris til kurs pari.

10 Fastrenteaftale

Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 21.757.621 pr. 30/6 2021.

NOTER

	Koncern 30.06.2021 dkk	Koncern 30.06.2020 dkk	Moder 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2020 dkk
11 Anden gæld				
Skyldige renter	899.626	1.719.435	0	0
Skyldig moms, UK	1.311.643	1.341.815	0	0
Skyldig selskabsskat	7.898	7.062	0	0
Skyldige omkostninger	1.011.344	582.400	27.796	60.173
Skyldige Service Charges	530.931	0	0	0
Mellemregning med kommanditist, Ole Bjørn Jensen	13.042.882	11.606.732	13.042.882	11.606.732
Anden gæld i alt	16.804.324	15.257.444	13.070.678	11.666.905

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)

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

- Primær pant i ejendommene på t.dkk 177.661.
- Primær transport i ejendommenes lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

K/S Habro-North City, Manchester og K/S Habro-North City, Manchester, Phase I kautionerer for datterselskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase II's gæld hos PFA Barnaby P/S.

14 Eventualforpligtelser

Selskabet har erklæret at ville stille den nødvendige kredit til rådighed for den løbende drift af datterselskabet K/S Habro-North City, Manchester, Phase II indtil 1/7 2022.

15 Kapitalberedskab

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen om, at mellemregningerne stor t.dkk 54.513 og stor t.dkk 13.043 pr. 30/6 2021, i alt t.dkk 67.556 kun kan kræves indfriet af ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditselskabets fortsatte drift. Aftalen gælder indtil videre for regnskabsåret 2021/2022.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.