

K/S Habro-North City, Manchester

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

Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29523770

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. januar 2023

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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021/2022 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 12. januar 2023

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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 revisors 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 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 12. januar 2023

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 2021 - 30. juni 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-41 c/o Habro FM a/s Bredgade 34A 1260 København K
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, Phase II og Phase III, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med disse.

Resultat for regnskabsåret 2021/2022

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 357.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.188.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.529.

Egenkapital pr. 30. juni 2022

Koncernens egenkapital pr. 30. juni 2022 udgør t.dkk -65.244.

Kapitalberedskab

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen om, at mellemregninger og lån stor i alt t.dkk 75.490 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 2022/2023.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

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-North City, Manchester for 2021/2022 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 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 866,84 (866,64 pr. 30/6 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 rentekomkostninger 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.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

		Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Lejeindtægter	1	11.348.651	10.040.688	0	0
Lejeindtægter i alt		11.348.651	10.040.688	0	0
Driftsomkostninger	2	-2.422.386	-525.693	0	0
Administrationsomkostninger	3	-989.594	-808.598	-38.530	-36.897
Resultat før finansielle poster m.v.		7.936.671	8.706.397	-38.530	-36.897
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	2.945.861	-5.585.274
Resultat før finansiering m.v.		7.936.671	8.706.397	2.907.331	-5.622.171
Finansielle indtægter	5	395.652	300.880	3.201.736	2.901.468
Finansielle omkostninger	6	-7.975.134	-9.902.919	-3.579.916	-3.166.583
Resultat før værdiregulering		357.189	-895.642	2.529.151	-5.887.286
Værdireguleringer	7	2.187.790	-4.983.746	0	0
Årets resultat før skat		2.544.979	-5.879.388	2.529.151	-5.887.286
Skat af årets resultat		-15.828	-7.898	0	0
ÅRETS RESULTAT		2.529.151	-5.887.286	2.529.151	-5.887.286
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-1.183.331	-40.858.216	-1.183.331	-40.858.216
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.712.482	34.970.930	3.712.482	34.970.930
		2.529.151	-5.887.286	2.529.151	-5.887.286

BALANCE PR. 30. juni 2022**AKTIVER**

		Koncern 30.06.2022 dkk	Koncern 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2021 dkk
	Note				
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	191.759.601	177.661.199	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		191.759.601	177.661.199	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	43.473.412	37.760.930
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	43.473.412	37.760.930
ANLÆGSAKTIVER I ALT		191.759.601	177.661.199	43.473.412	37.760.930
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavende leje		596.634	377.743	0	0
Udlån til Gingerbread Holdings Ltd.		0	1.225.127	0	0
Tilg.havender, mellemregning tilknyttede virk.		0	0	16.497.307	13.453.536
Andre tilgodehavender	9	98.504	637.534	0	0
Tilgodehavender i alt		695.138	2.240.404	16.497.307	13.453.536
Likvide beholdninger		3.283.901	3.514.491	176	786
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.979.039	5.754.895	16.497.483	13.454.322
AKTIVER I ALT		195.738.640	183.416.094	59.970.895	51.215.252

BALANCE PR. 30. juni 2022**PASSIVER**

		Koncern 30.06.2022 dkk	Koncern 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2021 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		-133.802.444	-132.619.113	-133.802.444	-132.619.113
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		38.683.412	34.970.930	38.683.412	34.970.930
EGENKAPITAL I ALT		-65.244.032	-67.773.183	-65.244.032	-67.773.183
Negativ indre værdi, tilknyttede virksomheder	4	0	0	49.426.535	50.992.824
Hensættelser, i alt		0	0	49.426.535	50.992.824
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	10	150.908.286	154.367.155	0	0
Prioritetsgæld, KFC	11	1.675.495	0	0	0
Fastrenteaf tale, Barnaby Finans P/S	12	20.251.041	21.017.034	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		172.834.822	175.384.189	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	10	3.494.494	1.884.192	0	0
Prioritetsgæld, KFC	11	433.420	0	0	0
Mellemregning, tilknyttede virksomheder		18.185.582	54.882.978	18.185.582	54.924.933
Lån, tilknyttede virksomheder		45.201.382	0	45.201.382	0
Fastrenteaf tale, Barnaby Finans P/S	12	770.846	740.587	0	0
Anden gæld	13	17.845.716	16.804.324	12.401.428	13.070.678
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		2.216.410	1.493.007	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		88.147.850	75.805.088	75.788.392	67.995.611
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		260.982.672	251.189.277	75.788.392	67.995.611
PASSIVER I ALT		195.738.640	183.416.094	59.970.895	51.215.252
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstil. (Koncern)	15				
Eventualforpligtelser	16				
Kapitalberedskab	17				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Koncern 01.07.2020- 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2020- 30.06.2021 dkk
Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
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	-132.619.113	-91.760.897	-132.619.113	-91.760.897
Overført af årets resultat	-1.183.331	-40.858.216	-1.183.331	-40.858.216
Overført resultat, ultimo	-133.802.444	-132.619.113	-133.802.444	-132.619.113
Nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Primo	34.970.930	0	34.970.930	0
Overført af årets resultat	3.712.482	34.970.930	3.712.482	34.970.930
Ultimo	38.683.412	34.970.930	38.683.412	34.970.930
Egenkapital i alt	-65.244.032	-67.773.183	-65.244.032	-67.773.183

NOTER

	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk		
1 Lejeindtægter				
Lejeindtægter i alt	11.348.651	10.040.688		
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.				
	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	174.926	166.846	0	0
Omkostninger, rent review	25.069	1.925	0	0
Asset management report, genudlejning m.v.	354.937	0	0	0
Omkostninger, ejendomsdrift	1.867.454	356.922	0	0
Driftsomkostninger i alt	2.422.386	525.693	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	83.905	343.680	17.464	17.013
Honorar, VAT-agent, UK	52.391	50.615	0	0
Revision, DK	85.012	61.475	12.250	11.750
Revision, DK, regulering tidligere år	1.300	0	0	0
Revisor, UK	16.378	15.174	0	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	8.125	8.125	3.125	3.125
Advokathonorar	412.233	97.571	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Asset management report, genudlejning m.v.	0	166.459	0	0
Rejseomkostninger	7.697	43.126	0	0
R&H fees	296.591	0	0	0
Diverse omkostninger	22.743	19.154	2.472	1.790
Administrationsomkostninger i alt	989.594	808.598	38.530	36.897

NOTER

	Moder 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2021 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	32.290.000	32.290.000
Årets tilgang	2.000.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	34.290.000	32.290.000
Op-/nedskrivninger, primo	-45.521.894	-43.004.677
Årets resultat	2.961.689	-5.577.376
Skat af årets resultat	-15.828	-7.898
Nedskrevet i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.332.910	3.068.057
Op-/nedskrivninger, ultimo	-40.243.123	-45.521.894
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	-5.953.123	-13.231.894
Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:		
	Nominelt	Egenkapital
ApS Habro Komplementar-37, København	125.000	289.086
ApS Habro Komplementar-38, København	125.000	287.058
ApS Habro Komplementar-66, København	40.000	44.801
K/S Habro-North City, Manchester, Phase I, København	2.500.000	37.996.010
K/S Habro-North City, Manchester, Phase II, København	29.500.000	-100.652.448
K/S Habro-North City, Manchester, Phase III, København	2.000.000	4.856.457
Modregnet i tilgodehavender	0	51.225.913
I alt	34.290.000	-5.953.123
Aktiver		43.473.412
Passiver		-49.426.535
I alt		-5.953.123

NOTER

	Koncern 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Koncern 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk	Moder 01.07.2021 - 30.06.2022 dkk	Moder 01.07.2020 - 30.06.2021 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	432	158	0	0
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	3.201.736	2.901.468
Renter, udlån, Gingerbread Holdings Ltd.	0	211.249	0	0
Kursgevinst, valuta	395.220	89.473	0	0
Finansielle indtægter i alt	395.652	300.880	3.201.736	2.901.468
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	4.271.341	6.435.188	0	0
Renter, fastrenteaf tale, Barnaby Finans P/S	123.578	192.806	0	0
Renter, kreditinstitutter	319	80	20	3
Renter, lån og mellemregning, tilknyttede virksomheder	3.002.704	2.556.990	3.002.704	2.558.945
Renter, lån og mellemregning, Ole Bjørn Jensen	577.192	607.635	577.192	607.635
Waiver fee og restruktureringshonorar, Heimdal	0	80.000	0	0
Kurstab, valuta	0	30.220	0	0
Finansielle omkostninger i alt	7.975.134	9.902.919	3.579.916	3.166.583
7 Værdireguleringer				
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	2.571.178	-5.010.373		
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	44.244	10.219.250		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-408.066	-9.138.172		
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-487	0		
Værdireg. af fastrenteaf t. hos Barnaby Finans P/S, kursr.	-19.079	-1.257.950		
Kursregulering af udlån til Gingerbread Holdings Ltd.	0	203.499		
Værdireguleringer i alt	2.187.790	-4.983.746		

NOTER

	Koncern 30.06.2022 dkk	Koncern 30.06.2021 dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	264.799.497	253.316.517
Købsomkostninger	29.009.151	29.009.151
Anskaffelsessum i alt	293.808.648	282.325.668
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	24.875.000	23.550.000
Regulering til dagsværdi, primo	-104.664.469	-109.873.346
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	2.571.178	-5.010.373
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	44.244	10.219.250
Regulering til dagsværdi, ultimo	-102.049.047	-104.664.469
Dagsværdi, ultimo	191.759.601	177.661.199
Dagsværdi, ultimo, GBP	22.121.683	20.500.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	1.644.524	1.504.900
Afkastkrav	4,01-10,00%	4,01-9,88%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Fradrag for reduceret leje, GBP	-1.256.040	0,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,50%	174.856.552	163.403.534
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	211.154.183	195.234.206

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

NOTER

	Koncern 30.06.2022 dkk	Koncern 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2021 dkk
9 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	42.737	432.042	0	0
Tilgodehavende moms, DK	55.767	65.963	0	0
Mellemregning, advokat	0	139.529	0	0
Andre tilgodehavender i alt	98.504	637.534	0	0
10 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	189.584.911	191.841.544		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	17.812.143	18.029.557		
Kursregulering, primo	-35.590.197	-44.728.369		
Årets kursregulering	408.066	9.138.172		
Kursregulering, ultimo	-35.182.131	-35.590.197		
Kursværdi, ultimo	154.402.780	156.251.347		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	134.789.006	138.940.913		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.119.280	15.426.242		
Langfristet del i alt	150.908.286	154.367.155		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.494.494	1.884.192		

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.

NOTER

	Koncern 30.06.2022 dkk	Koncern 30.06.2021 dkk	Moder 30.06.2022 dkk	Moder 30.06.2021 dkk
11 Prioritetsgæld, KFC				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	2.108.428	0		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	243.288	0		
Kursregulering, primo	0	0		
Årets kursregulering	487	0		
Kursregulering, ultimo	487	0		
Kursværdi, ultimo	2.108.915	0		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.675.495	0		
Langfristet del i alt	1.675.495	0		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	433.420	0		
Lånets løbetid er til 25. marts 2027, og lånet er rentefrit i hele perioden.				
12 Fastrenteaftale, Barnaby Finans P/S				
Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 21.021.887 pr. 30/6 2022.				
13 Anden gæld				
Skyldige renter	926.611	899.626	0	0
Skyldig moms, UK	426.420	1.311.643	0	0
Skyldig selskabsskat	8.757	7.898	0	0
Skyldige omkostninger	1.310.701	1.011.344	12.000	27.796
Skyldige Service Charges	2.783.799	530.931	0	0
Lån, Ole Bjørn Jensen	11.300.345	0	11.300.345	0
Mellemregning, Ole Bjørn Jensen	1.089.083	13.042.882	1.089.083	13.042.882
Anden gæld i alt	17.845.716	16.804.324	12.401.428	13.070.678

NOTER

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 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 Barnaby Finans P/S.

16 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 2023.

17 Kapitalberedskab

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet ApS Nørrebrogade 12-16 og kommanditist Ole Bjørn Jensen om, at mellemregninger og lån stor i alt t.dkk 75.490 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 2022/2023.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Bjørn Dupont Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-370489719918

IP: 92.62.xxx.xxx

2023-01-13 10:08:44 UTC

NEM ID 

Ole Bjørn Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-01-13 11:07:15 UTC

Mit  

Pernille Dupont Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: pernille.jensen@me.com

IP: 98.113.xxx.xxx

2023-01-13 13:22:47 UTC



Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:27008705

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-01-13 16:58:39 UTC

NEM ID 

Ole Bjørn Jensen

Dirigent

Serienummer: 9fc8deb1-5a42-4b37-af62-5cddb49a96c7

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-01-13 17:05:18 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: EKJZC-EE3MM-2C7MQ-J5HJM-F6J8A-TXFEF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>