

K/S Habro-Reading

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

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

CVR nr. 30074882

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. maj 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 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 24. maj 2023

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Peder Tudborg Eriksen

Gregory Martini Stone

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Reading

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 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 24. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Reading
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30074882
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar ApS Habro Komplementar-46
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Jens Christian Lolk (formand)
Peder Tudborg Eriksen
Gregory Martini Stone

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-46
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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 97/98 Broad Street og 31 Chain Street, Reading, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -474.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 124.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 598.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -13.143. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuel førtidsindfrielses omkostninger af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

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-Reading for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.266.492	1.111.763
Lejeindtægter i alt		1.266.492	1.111.763
Administrationsomkostninger	2	-233.345	-217.341
Resultat før finansielle poster m.v.		1.033.147	894.422
Finansielle indtægter	3	88.393	378.245
Finansielle omkostninger	4	-1.595.500	-1.161.745
Resultat før værdiregulering m.v.		-473.960	110.922
Værdireguleringer	5	-124.310	-332.579
ÅRETS RESULTAT		-598.270	-221.657
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-598.270	-221.657
		-598.270	-221.657

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	18.116.902	19.145.208
Materielle anlægsaktiver i alt		18.116.902	19.145.208
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.116.902	19.145.208
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	123.335	133.334
Andre tilgodehavender	8	54.930	62.547
Tilgodehavender i alt		178.265	195.881
Likvide beholdninger		1.158.033	1.200.275
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.336.298	1.396.156
AKTIVER I ALT		19.453.200	20.541.364

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		30.432.268	27.080.796
Overført resultat		-43.575.474	-42.977.204
EGENKAPITAL I ALT		-13.143.206	-15.896.408
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	30.390.126	32.276.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.390.126	32.276.078
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	9	905.992	906.464
Anden gæld	10	1.010.324	2.948.808
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		289.964	306.422
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.206.280	4.161.694
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		32.596.406	36.437.772
PASSIVER I ALT		19.453.200	20.541.364
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 490.000, ultimo	49.000.000	49.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter, primo	27.080.796	25.155.792
Ændring i året	3.351.472	1.925.004
100 kommanditanparter, ultimo	30.432.268	27.080.796
Resthæftelse i alt, før egne anparter	18.567.732	21.919.204
Resthæftelse, egne anparter	2.512.372	4.383.841
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	16.055.360	17.535.363
Pr. anpart	200.692	219.192
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 35.000, primo	3.500.000	3.500.000
Ændring i året	7.500.000	0
100 kommanditanparter á kr. 110.000, ultimo	11.000.000	3.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.000.000	3.500.000
Resthæftelse, egne anparter	2.200.000	700.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.800.000	2.800.000
Pr. anpart	110.000	35.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Barnaby Finans P/S ("1. prioritetslångiver og 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse ("Undtagne forpligtelser").

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 525.000, primo	52.500.000	52.500.000
Ændring i året	7.500.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 600.000, ultimo	60.000.000	52.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter, primo	27.080.796	25.155.792
Ændringer i året	3.351.472	1.925.004
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter, ultimo	30.432.268	27.080.796
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	29.567.732	25.419.204
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.712.372	5.083.841
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	24.855.360	20.335.363
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	310.692	254.192
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-42.977.204	-42.755.547
Overført af årets resultat	-598.270	-221.657
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-43.575.474	-42.977.204
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-13.143.206	-15.896.408
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	1.311.847	1.281.828
Tilskud til ombygningsomkostninger	-45.355	-170.065
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.266.492	1.111.763
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Lakeland Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 150.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2029.		
	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	99.379	96.221
Ejendomsadministrationshonorar	25.563	22.860
Honorar, VAT-agent, UK	3.337	9.144
Revision, DK	21.000	20.000
Revisor, UK	16.265	15.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Gruppelivsforsikring	35.314	37.498
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Engelsk ejerregister	10.816	0
Diverse omkostninger	13.635	8.408
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	233.345	217.341
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	514	58
Renter, investorer	133	632
Kursgevinst, valuta	87.746	377.555
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	88.393	378.245
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S	1.574.472	1.142.414
Renter, komplementarselskab	16.994	16.182
Renter, kreditinstitutter	4.034	3.149
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.595.500	1.161.745
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.028.306	1.345.290
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	903.996	-1.677.869
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-124.310	-332.579
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	66.361.312	66.361.312
Købsomkostninger	7.009.123	7.009.123
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	73.370.435	73.370.435
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.900.000	5.900.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-54.225.227	-55.570.517
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	0	0
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-1.028.306	1.345.290
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-55.253.533	-54.225.227
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	18.116.902	19.145.208
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.160.761	2.160.761
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	150.000	150.000
Afkastkrav	6,50%	6,50%
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 0,25%	17.445.906	18.436.126
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	18.841.578	19.911.016
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	27.080.796	25.155.792
Ændring i året	1.850.004	1.925.004
Renter låneaftaler, nye investorer	505.050	505.050
Indbetalt, ultimo	-29.312.515	-29.323.979
Forudbetalt investorindskud	0	1.871.467
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	123.335	133.334
	<hr/>	<hr/>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 123 vedrører raten pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 43 (2021 t.dkk 47). Der er i året opkrævet t.dkk 518 og indbetalt t.dkk 522.

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	12.027
Andre tilgodehavender	54.930	50.520
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	54.930	62.547
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	61.825.211	62.807.639
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.322.663	4.357.251
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	14.030.991	14.630.991
Værdiregulering, primo	-29.625.097	-31.302.966
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	-903.996	1.677.869
Værdiregulering, ultimo	-30.529.093	-29.625.097
Dagsværdi, ultimo	31.296.118	33.182.542
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.588.028	28.471.767
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.802.098	3.804.311
Langfristet del i alt	30.390.126	32.276.078
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	905.992	906.464

Lånets løbetid er til 1. august 2032, og renten er fast 6,00% p.a. på GBP og variable på DKK.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statutstidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2022 ikke misligholdt.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	0	1.871.467
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-46	278.449	265.149
Skyldige renter	411.127	372.768
Skyldige omkostninger	248.971	370.602
Skyldig moms, DK	11.827	0
Skyldig moms, UK	59.950	68.822
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.010.324	2.948.808
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 18.117.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 18.117.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 706.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.