

## **K/S Habro-North City, Manchester, Phase II**

Bredgade 34A  
1260 København K

**Årsrapport for 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 29186588

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. december 2020

-----  
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
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019/2020 for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II.

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 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 16. december 2020

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, Phase II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-North City, Manchester, Phase II for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at vilkårene for selskabets 1. prioritetslån er under genforhandling med henblik på at tilpasse rente- og afdragsvilkår til den forventede lejeindtægt fremover. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långiver, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

#### 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 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 16. december 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin  
statsautoriseret revisor  
mne9406

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Habro-North City, Manchester, Phase II  
Bredgade 34A  
1260 København K

CVR-nr.: 29186588  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-38

**Bestyrelse** Ole Bjørn Jensen (formand)  
Pernille Dupont Jensen  
Lars Bjørn Dupont Jensen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-38  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34A  
1260 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR nr.: 32895468

**Modervirksomhed** K/S Habro-North City, Manchester  
Bredgade 34A  
1260 København K

CVR nr: 29523770  
Hjemsted: København

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen North City Shopping Center, Phase II, Harpurhey, Manchester, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

### Resultat for regnskabsåret 2019/2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -893.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 30.022. Ejendommenes værdiansættelse er påvirket af den usikkerhed, som udbruddet og spredningen af COVID-19 har haft på såvel lejersituationen som afkastkravene.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 30.915.

### Egenkapital pr. 30. juni 2020

Selskabets egenkapital pr. 30. juni 2020 udgør t.dkk -90.972.

### Finansiering og kapitalredskab

Vilkårene for koncernens 1. prioritetsgæld hos Canada Life er under genforhandling, og Selskabets ledelse forventer, at forhandlingerne resulterer i en ændring af rente- og afdragsvilkår for gælden, som vil have en væsentlig positiv indflydelse på koncernens resultat og likviditet fremover.

I relation til selskabets gæld til PFA Barnaby P/S er der bevilget udskydelse af betaling af låneydelse, som afventer omlægning af 1. prioritetsgælden.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 45.825 pr. 30/6 2020, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet 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 2020/2021.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes at have indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020/21. Væsentligheden heraf vil afhænge af en række forhold, herunder pandemiens udvikling og arbejdet med lejerne.

Udover ovennævnte er 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, Phase II for 2019/2020 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, og 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 816,79 (832,48 pr. 30/6 2019).

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.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

#### 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 2019 - 30. juni 2020**

	Note	01.07.2019 - 30.06.2020 dkk	01.07.2018 - 30.06.2019 dkk
Lejeindtægter	1	8.377.624	8.433.661
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>8.377.624</b>	<b>8.433.661</b>
Administrationsomkostninger	2	-1.322.696	-1.664.569
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>7.054.928</b>	<b>6.769.092</b>
Finansielle indtægter	3	317.074	12.073.176
Finansielle omkostninger	4	-8.264.878	-8.894.801
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-892.876</b>	<b>9.947.467</b>
Værdireguleringer	5	-30.021.766	-19.146.439
<b>Årets resultat</b>		<b>-30.914.642</b>	<b>-9.198.972</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-30.914.642	-9.198.972
		<b>-30.914.642</b>	<b>-9.198.972</b>

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

	<u>Note</u>	<u>30.06.2020</u> dkk	<u>30.06.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	86.414.049	118.553.618
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>86.414.049</b>	<b>118.553.618</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>86.414.049</b>	<b>118.553.618</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		404.456	179.657
Andre tilgodehavender	7	139.444	139.069
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>543.900</b>	<b>318.726</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.479.395</b>	<b>2.803.056</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.023.295</b>	<b>3.121.782</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>88.437.344</b>	<b>121.675.400</b>

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

	<u>Note</u>	<u>30.06.2020</u> dkk	<u>30.06.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 44.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	29.500.000	29.500.000
Overført resultat	8	-120.471.750	-89.557.108
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-90.971.750</b>	<b>-60.057.108</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	104.898.983	108.131.885
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>104.898.983</b>	<b>108.131.885</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	1.314.560	1.152.439
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	10	0	0
Markedsværdi af fastrenteaftale	11	20.543.649	21.562.639
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.628.268	45.042.347
Anden gæld	12	4.443.211	4.516.506
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		580.423	1.326.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>74.510.111</b>	<b>73.600.623</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>179.409.094</b>	<b>181.732.508</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>88.437.344</b>	<b>121.675.400</b>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Finansiering og kapitalredskab	15		

## NOTER

	<b>01.07.2019 - 30.06.2020 dkk</b>	<b>01.07.2018 - 30.06.2019 dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>8.377.624</u></b>	<b><u>8.433.661</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
	<b>01.07.2019 - 30.06.2020 dkk</b>	<b>01.07.2018 - 30.06.2019 dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	186.819	183.156
Ejendomsadministrationshonorar	139.171	138.739
Honorar, VAT-agent, UK	35.877	32.710
Revision, DK	25.000	25.000
Revision, DK, regulering tidligere år	400	200
Revisor, UK	7.367	7.490
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, UK	33.384	13.802
Advokathonorar, DK	1.320	30.000
Omkostninger, rent review	0	40.029
Asset management report, genudlejning m.v.	431.690	416.544
Omkostninger, ejendomsdrift	455.493	717.422
Restruktureringshonorar, Heimdal	0	50.000
Diverse omkostninger	3.675	6.977
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>1.322.696</u></b>	<b><u>1.664.569</u></b>

## NOTER

	<b>01.07.2019 - 30.06.2020 dkk</b>	<b>01.07.2018 - 30.06.2019 dkk</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	686	1.706
Kursgevinst, valuta	316.388	12.071.470
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>317.074</b>	<b>12.073.176</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.131.253	6.203.229
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	0	455.783
Renter, SWAP, PFA Barnaby P/S	0	297.135
Indfrielsesomkostninger, PFA Barnaby P/S	0	305.202
Renter, kreditinstitutter	0	5
Renter, K/S Habro-North City, Manchester	2.117.541	1.618.139
Renter, komplementarselskab	16.084	15.308
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>8.264.878</b>	<b>8.894.801</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-30.479.612	-7.827.966
Dagsværdiregulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.659.957	-1.226.151
Regulering prio. gæld, Canada Life, kursrelateret, jf. note 9	1.739.568	823.316
Regulering prio. gæld, PFA, kursrelateret, jf. note 10	0	-11.254.260
Værdiregulering af rente-SWAP hos PFA Barnaby P/S	378.235	338.622
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-30.021.766</b>	<b>-19.146.439</b>

## NOTER

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	193.079.893	193.079.893
Købsomkostninger	21.871.863	21.871.863
	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum i alt	<u>214.951.756</u>	<u>214.951.756</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>17.950.000</u>	<u>17.950.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-96.398.138	-87.344.021
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-30.479.612	-7.827.966
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.659.957	-1.226.151
	<u>-128.537.707</u>	<u>-96.398.138</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-128.537.707</u>	<u>-96.398.138</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>86.414.049</u></b>	<b><u>118.553.618</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>10.579.714</u>	<u>14.241.017</u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.129.914	1.140.706
Afkastkrav	10,00%	7,50%
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 0,50%	<u>82.299.095</u>	<u>111.144.021</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,50%	<u>90.962.157</u>	<u>127.021.738</u>

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



## NOTER

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	134.309	129.996
Andre tilgodehavender, UK	5.135	9.073
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>139.444</b>	<b>139.069</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Egenkapital</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 445.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 150.000, ultimo	15.000.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.000.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 445.000, ultimo	44.500.000	44.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 295.000, ultimo	29.500.000	29.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.000.000	15.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	150.000	150.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-89.557.108	-80.358.136
Overført af årets resultat	-30.914.642	-9.198.972
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-120.471.750	-89.557.108
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-90.971.750</b>	<b>-60.057.108</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	139.845.209	141.176.422
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	13.003.776	13.127.562
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-31.892.098	-31.068.782
Årets kursregulering	-1.739.568	-823.316
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-33.631.666	-31.892.098
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>106.213.543</b>	<b>109.284.324</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	99.400.871	102.829.684
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.498.112	5.302.201
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	104.898.983	108.131.885
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.314.560	1.152.439
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. juli 2031, og renten er fast 5,56% p.a. i hele perioden.

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

	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-11.254.260
Årets kursregulering	0	11.254.260
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånet er indfriet primo januar 2019.		
<b>11 Fastrenteaftale</b>		
Markedsværdien af fastrenteaftalen er negativ med kr. 20.543.649 pr. 30/6 2020.		
	<hr/>	<hr/>
	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-38	263.544	250.826
Skyldig Service Charge	1.761.228	1.457.620
Skyldige renter	1.228.921	1.265.877
Skyldig moms, UK	758.012	1.065.270
Skyldige omkostninger	431.506	476.913
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>4.443.211</b>	<b>4.516.506</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

### 15 Finansiering og kapitalredskab

Vilkårene for koncernens 1. prioritetsgæld hos Canada Life er under genforhandling, og Selskabets ledelse forventer, at forhandlingerne resulterer i en ændring af rente- og afdragsvilkår for gælden, som vil have en væsentlig positiv indflydelse på koncernens resultat og likviditet fremover.

I relation til selskabets gæld til PFA Barnaby P/S er der bevilget udskydelse af betaling af låneydelse, som afventer omlægning af 1. prioritetsgælden.

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet K/S Habro-North City, Manchester om, at mellemregningen, stor t.dkk. 45.825 pr. 30/6 2020, kun kan kræves indfriet af kommanditselskabet 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 2020/2021.

På denne baggrund aflægges selskabets regnskab som going concern.