

K/S Habro-Southport

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

Årsrapport for 2020

(15. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. maj 2021

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 2020 - Aktiver | 12 |
| Balance pr. 31. december 2020 - Passiver | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 - 20 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Habro-Southport.

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 6. maj 2021

I bestyrelsen:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Martin W. Christoffersen

Lasse Garby

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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.

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 6. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 29524599
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar ApS Habro Komplementar-40

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Martin W. Christoffersen
Lasse Garby

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-40
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 41-49 Chapel Street, Southport, Merseyside, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.277.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 370.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.647.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -19.786. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Der er i 2020 indgået ny lejeaftale på det sidste tomme lejemål med kort gensidigt opsigelsesvarsel.

Selskabets finansiering forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Southport for 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. 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 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.

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 af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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 2020 - 31. december 2020

| | <u>Note</u> | <u>2020 dkk</u> | <u>2019 dkk</u> |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Lejeindtægter m.v. | 1 | 270.338 | 1.046.071 |
| Lejeindtægter m.v. i alt | | 270.338 | 1.046.071 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -741.101 | -1.855.636 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | -470.763 | -809.565 |
| Finansielle indtægter | 3 | 123.839 | 179.458 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -1.929.792 | -2.659.780 |
| Resultat før værdiregulering | | -2.276.716 | -3.289.887 |
| Værdireguleringer | 5 | -369.977 | 294.221 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-2.646.693</u> | <u>-2.995.666</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -2.646.693 | -2.995.666 |
| | | <u>-2.646.693</u> | <u>-2.995.666</u> |

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2020</u> dkk | <u>31.12.2019</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsjendom | 6 | 23.065.841 | 24.545.921 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 23.065.841 | 24.545.921 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 23.065.841 | 24.545.921 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 7 | 210.000 | 350.000 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 355.387 | 340.985 |
| Tilgodehavende leje | | 30.917 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 596.304 | 690.985 |
| Likvide beholdninger | | 1.240.145 | 2.758.979 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 1.836.449 | 3.449.964 |
| AKTIVER I ALT | | 24.902.290 | 27.995.885 |

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2020</u> dkk | <u>31.12.2019</u> dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 152.000.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | 9 | 72.915.872 | 69.115.872 |
| Overført resultat | 9 | -92.702.276 | -88.915.583 |
| EGENKAPITAL I ALT | | -19.786.404 | -19.799.711 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S | 10 | 41.112.862 | 43.985.902 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 41.112.862 | 43.985.902 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S | 10 | 1.682.273 | 1.550.826 |
| Anden gæld | 11 | 1.798.595 | 2.157.811 |
| Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje) | | 94.964 | 101.057 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.575.832 | 3.809.694 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 44.688.694 | 47.795.596 |
| PASSIVER I ALT | | 24.902.290 | 27.995.885 |
| Personaleforhold | 12 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| 1 Lejeindtægter m.v. | | |
| Lejeindtægter | 463.835 | 1.115.334 |
| Kompensation fra tidligere lejer | 0 | 151.103 |
| Service charge, K/S'et andel | -116.630 | -136.158 |
| Forsikring, K/S'et andel | -76.867 | -84.208 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Lejeindtægter m.v. i alt | 270.338 | 1.046.071 |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd., British Heart Foundation og Retail Properties Corp Ltd.

Lejen betales kvartalsvis og månedsvis forud og udgør forventet cirka GBP 150.000 p.a. Lejemålene løber til henholdsvis september 2024, juni 2025 og det sidste lejemål er med kort gensidigt opsigelsesvarsel. New Look betaler en omsætningsbaseret leje.

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 159.764 | 157.121 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 23.485 | 26.299 |
| Honorar, VAT-agent, UK | 3.344 | 3.507 |
| Revision, DK | 20.000 | 19.500 |
| Revisor, UK | 14.734 | 14.483 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Kriminalitetsforsikring | 2.317 | 2.317 |
| Advokathonorar, DK | 0 | 10.400 |
| Advokathonorar, UK | 9.754 | 104.015 |
| Ejendomsomkostninger | 205.982 | 1.014.984 |
| Ejendomsvurdering | 0 | 41.360 |
| Honorar, Asset Management | 142.622 | 172.864 |
| Honorar, Habro UK | 142.381 | 253.010 |
| Rejseomkostninger | 0 | 16.690 |
| Diverse omkostninger | 10.999 | 13.367 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Administrationsomkostninger i alt | 741.101 | 1.855.636 |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 149 | 519 |
| Kursgevinst, valuta | 123.690 | 178.939 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle indtægter i alt | 123.839 | 179.458 |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S | 1.905.237 | 2.359.483 |
| Renter, kreditinstitutter | 8.754 | 11.509 |
| Renter, komplementarselskab | 15.801 | 15.048 |
| Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S | 0 | 273.740 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle omkostninger i alt | 1.929.792 | 2.659.780 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 5 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6 | 0 | 0 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6 | -1.480.080 | 1.384.600 |
| Reg. 1. prioritetsgæld, markedsværdirelateret, jf. note 10 | 0 | 351.717 |
| Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10 | 1.110.103 | -1.442.096 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdireguleringer i alt | -369.977 | 294.221 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 6 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum | 116.506.350 | 116.506.350 |
| Ombygningsomkostninger | 12.954.499 | 12.954.499 |
| Købsomkostninger | 13.284.878 | 13.284.878 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anskaffelsessum i alt | 142.745.727 | 142.745.727 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -118.199.806 | -119.584.406 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 0 | 0 |
| Årets regulering, kursrelateret | -1.480.080 | 1.384.600 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -119.679.886 | -118.199.806 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Dagsværdi, ultimo | 23.065.841 | 24.545.921 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 2.800.000 | 2.800.000 |
| | <hr/> | <hr/> |

Den i 2019 og 2020 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties.

Der arbejdes fortsat med udvikling af ejendommen og ejendomsværdien afspejler den usikkerhed, som påhviler ejendommen grundet de korte lejekontrakter og variable leje.

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 7 Tilgodehavender, investorindskud | | |
| Indskudskapital, kontant andel | 69.115.872 | 63.234.054 |
| Ændring i året | 3.800.000 | 5.881.818 |
| Indbetalt, ultimo | -56.945.994 | -53.955.994 |
| Hensættelser til imødegåelse af tab | -15.759.878 | -14.809.878 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 210.000 | 350.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| <p>Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.</p> <p>Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 210 vedrører raten pr. 31. december 2020, som først forfaldt primo 2021. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 120 (2019 t.dkk 200). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 1.520 og indbetalt t.dkk 1.600.</p> | | |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 20.133 | 26.240 |
| Tilgodehavende moms, UK | 250.093 | 156.257 |
| Tilgodehavende Service Charge | 42.943 | 142.486 |
| Andre tilgodehavender, UK | 42.218 | 16.002 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 355.387 | 340.985 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Egenkapital | | |
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.000.000, primo | 100.000.000 | 98.000.000 |
| Ændring i året | 0 | 2.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.000.000, ultimo | 100.000.000 | 100.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 691.159, primo | 69.115.872 | 63.234.054 |
| Ændring i året | 3.800.000 | 5.881.818 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100 kommanditanparter á kr. 729.159, ultimo | 72.915.872 | 69.115.872 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 27.084.128 | 30.884.128 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 8.125.238 | 9.265.238 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 18.958.890 | 21.618.890 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 270.841 | 308.841 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 350.000, primo | 35.000.000 | 27.000.000 |
| Ændring i året | 17.000.000 | 8.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100 kommanditanparter á kr. 520.000, ultimo | 52.000.000 | 35.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 52.000.000 | 35.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 15.600.000 | 10.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 36.400.000 | 24.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 520.000 | 350.000 |
| | <hr/> | <hr/> |

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

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Egenkapital, fortsat | | |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.350.000, primo | 135.000.000 | 125.000.000 |
| Ændring i året | 17.000.000 | 10.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100 kommanditanparter á kr. 1.520.000, ultimo | 152.000.000 | 135.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 691.159, primo | 69.115.872 | 63.234.054 |
| Ændring i året | 3.800.000 | 5.881.818 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100 kommanditanparter á kr. 729.159, ultimo | 72.915.872 | 69.115.872 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 79.084.128 | 65.884.128 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 23.725.238 | 19.765.238 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 55.358.890 | 46.118.890 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 790.841 | 658.841 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -88.915.583 | -85.395.372 |
| Overført af årets resultat | -2.646.693 | -2.995.666 |
| Hensat til tab investorindskud (egne anparter) | -950.000 | -1.470.454 |
| Køb af egne anparter | -190.000 | 945.909 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, ultimo | -92.702.276 | -88.915.583 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | -19.786.404 | -19.799.711 |
| | <hr/> | <hr/> |

Kommanditselskabet ejer 30 (30%) egne anparter i selskabet.

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S | | |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 124.992.525 | 126.624.015 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 9.622.203 | 9.669.523 |
| Prioritetsgæld, nominelt, DKK | 24.238.007 | 25.374.007 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdiregulering, primo | -81.087.287 | -77.543.587 |
| Overført fra tillægslån | 0 | -4.634.079 |
| Årets værdiregulering, markedsværdirelateret | 0 | -351.717 |
| Årets værdiregulering, kursrelateret | -1.110.103 | 1.442.096 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdiregulering, ultimo | -82.197.390 | -81.087.287 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Dagsværdi, ultimo | 42.795.135 | 45.536.728 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 34.027.351 | 35.325.375 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 7.085.511 | 8.660.527 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 41.112.862 | 43.985.902 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 1.682.273 | 1.550.826 |
| | <hr/> | <hr/> |

Lånets løbetid er til august 2032 og renten er fast 6% p.a. i hele perioden for nominel restgæld på 2,3 m.gbp. Renten på den resterende del af gælden er variabel.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret for den indgåede aftale med långiver. Dagsværdihieraki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Gælden er pr. 31. december 2020 ikke misligholdt.

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 11 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40 | 258.903 | 246.557 |
| Skyldige renter | 491.404 | 527.433 |
| Skyldige omkostninger | 1.048.288 | 1.383.821 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 1.798.595 | 2.157.811 |
| | <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.

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 23.066.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.082.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 150.000 kr. pr. andel til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.