

K/S Habro-Southport

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

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29524599

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. april 2022

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 7. april 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 7. april 2022

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 2021 - 31. december 2021

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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.585.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 234.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.351.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -18.057. 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 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Southport for 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	585.203	270.338
Lejeindtægter m.v. i alt		585.203	270.338
Administrationsomkostninger	2	-358.588	-741.101
Resultat før finansielle poster m.v.		226.615	-470.763
Finansielle indtægter	3	86.159	123.839
Finansielle omkostninger	4	-1.897.385	-1.929.792
Resultat før værdiregulering		-1.584.611	-2.276.716
Værdireguleringer	5	233.953	-369.977
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.350.658</u>	<u>-2.646.693</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.350.658</u>	<u>-2.646.693</u>
		<u>-1.350.658</u>	<u>-2.646.693</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	24.809.121	23.065.841
Materielle anlægsaktiver i alt		24.809.121	23.065.841
ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.809.121	23.065.841
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	252.000	210.000
Andre tilgodehavender	8	384.237	355.387
Tilgodehavende leje		84.283	30.917
Tilgodehavender i alt		720.520	596.304
Likvide beholdninger		770.221	1.240.145
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.490.741	1.836.449
AKTIVER I ALT		26.299.862	24.902.290

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 152.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		77.315.872	72.915.872
Overført resultat		-95.372.934	-92.702.276
EGENKAPITAL I ALT		-18.057.062	-19.786.404
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	9	40.714.472	41.112.862
Langfristede gældsforpligtelser i alt		40.714.472	41.112.862
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	9	1.759.613	1.682.273
Anden gæld	10	1.780.698	1.798.595
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalt leje)		102.141	94.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.642.452	3.575.832
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		44.356.924	44.688.694
PASSIVER I ALT		26.299.862	24.902.290
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.000.000, ultimo	100.000.000	100.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 729.159, primo	72.915.872	69.115.872
Ændring i året	4.400.000	3.800.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 773.159, ultimo	77.315.872	72.915.872
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	22.684.128	27.084.128
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	6.805.238	8.125.238
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	15.878.890	18.958.890
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	226.841	270.841
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 520.000, primo	52.000.000	35.000.000
Ændring i året	0	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 520.000, ultimo	52.000.000	52.000.000
	<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	52.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	15.600.000	15.600.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	36.400.000	36.400.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	520.000	520.000
	<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.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.520.000, primo	152.000.000	135.000.000
Ændring i året	0	17.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.520.000, ultimo	152.000.000	152.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 729.159, primo	72.915.872	69.115.872
Ændring i året	4.400.000	3.800.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 773.159, ultimo	77.315.872	72.915.872
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	74.684.128	79.084.128
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	22.405.238	23.725.238
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	52.278.890	55.358.890
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	746.841	790.841
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-92.702.276	-88.915.583
Overført af årets resultat	-1.350.658	-2.646.693
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-1.100.000	-950.000
Køb af egne anparter	-220.000	-190.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-95.372.934	-92.702.276
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-18.057.062	-19.786.404
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter m.v.		
Lejeindtægter	964.396	463.835
Hensat til tab leje	-88.844	0
Service charge og ejendomsskat, K/S'et andel	-172.277	-116.630
Forsikring, K/S'et andel	-118.072	-76.867
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter m.v. i alt	585.203	270.338
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med New Look Retailers Ltd., British Heart Foundation og Retail Properties Corp Ltd. Retail Properties Corp Ltd. Fralytter lejemålet og der forventes ikke leje fra denne lejer i 2022.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis og månedsvi forud og udgør forventet cirka GBP 120.000 - 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.</p>		
	<hr/>	<hr/>
	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	162.459	159.764
Ejendomsadministrationshonorar	26.988	23.485
Honorar, VAT-agent, UK	3.490	3.344
Revision, DK	20.000	20.000
Revisor, UK	15.174	14.734
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokathonorar, UK	18.100	9.754
Ejendomsomkostninger	0	205.982
Honorar, Asset Management	0	142.622
Honorar, Habro UK	88.604	142.381
Diverse omkostninger	15.737	10.999
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	358.588	741.101
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	18	149
Kursgevinst, valuta	86.141	123.690
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	86.159	123.839
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.877.193	1.905.237
Renter, kreditinstitutter	3.600	8.754
Renter, komplementarselskab	16.592	15.801
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.897.385	1.929.792
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.743.280	-1.480.080
Regulering 1. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.509.327	1.110.103
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	233.953	-369.977
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	116.506.350	116.506.350
Ombygningsomkostninger	12.954.499	12.954.499
Købsomkostninger	13.284.878	13.284.878
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum i alt	142.745.727	142.745.727
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-119.679.886	-118.199.806
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	1.743.280	-1.480.080
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-117.936.606	-119.679.886
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	24.809.121	23.065.841
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.800.000	2.800.000
	<hr/>	<hr/>

Den i 2020 og 2021 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

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	72.915.872	69.115.872
Ændring i året	4.400.000	3.800.000
Indbetalt, ultimo	-60.203.994	-56.945.994
Hensættelser til imødegåelse af tab	-16.859.878	-15.759.878
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	252.000	210.000
	<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 252 vedrører raten pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.</p> <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 144 (2020 t.dkk 120). Der er i året opkrævet rater med t.dkk 1.760 og indbetalt t.dkk 1.736.</p>		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	20.308	20.133
Tilgodehavende moms, UK	201.990	250.093
Tilgodehavende Service Charge	52.646	42.943
Andre tilgodehavender, UK	109.293	42.218
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	384.237	355.387
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	123.162.148	124.992.525
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	9.555.889	9.622.203
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	23.102.007	24.238.007
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-82.197.390	-81.087.287
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.509.327	-1.110.103
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-80.688.063	-82.197.390
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	42.474.085	42.795.135
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	33.269.143	34.027.351
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.445.329	7.085.511
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	40.714.472	41.112.862
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.759.613	1.682.273
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til august 2032 og renten er fast 6% p.a. i hele perioden for nominel restgæld på 2,2 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 2021 ikke misligholdt.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-40	271.867	258.903
Skyldige renter	488.573	491.404
Skyldige omkostninger	1.020.258	1.048.288
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.780.698	1.798.595
	<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 prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 24.809.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 449.
- 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.