

K/S Habro-Plymouth

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

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR-nr.: 29795681

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. marts 2022

Navn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Plymouth.

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2022

Bestyrelse:

Jan M. Hansen (formand)

Caroline Vagner Rosenstand

Ivan Svendsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Plymouth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Plymouth for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 15 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der arbejdes på at finde en ny lejer til ejendommen. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige lejeindtægter. Ledelsen og administrator forventer på baggrund af indgåede aftaler med 1. prioritetslångiver, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægger 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 14. marts 2022

Beierholm

Knud Højgaards Vej 9

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nr.: 29795681
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-45

Bestyrelse

Jan M. Hansen (formand)
Caroline Vagner Rosenstand
Ivan Svendsen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-45
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision

Beierholm
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr: 32895468

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen 18 New George Street, Plymouth, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.644.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.202.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -441.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 1.017. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia koncernen gik i administration den 30. november 2020. Ejendomsadministrator og Habro arbejder derfor på at finde en ny lejer til ejendommen.

1. prioritetslånet er solgt til ny långiver. I forbindelse med Arcadia koncernen gik i administration blev der indgået aftale med 1. prioritetslångiver, hvor ydelsesbetalingerne blev tilpasset.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Plymouth 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, 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

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.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

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 kreditrisikoen 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 - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
		<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter	1	133.401	1.531.043
Driftsomkostninger	2	<u>-57.093</u>	<u>-19.034</u>
Driftsresultat		76.308	1.512.009
Administrationsomkostninger	3	<u>-604.109</u>	<u>-757.205</u>
Resultat før finansielle poster		-527.801	754.804
Finansielle indtægter	4	93.548	19.900
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.209.469</u>	<u>-1.109.733</u>
Resultat før værdiregulering		-1.643.722	-335.029
Værdireguleringer	6	<u>1.202.460</u>	<u>1.232.475</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-441.262</u>	<u>897.446</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-441.262</u>	<u>897.446</u>
		<u>-441.262</u>	<u>897.446</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>2.746.725</u>	<u>5.313.382</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.746.725</u>	<u>5.313.382</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>2.746.725</u>	<u>5.313.382</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	111.210
Tilgodehavende, investorindskud	8	148.750	0
Andre tilgodehavender	9	<u>151.456</u>	<u>62.923</u>
Tilgodehavender i alt		<u>300.206</u>	<u>174.133</u>
Likvide beholdninger		<u>630.104</u>	<u>1.749.893</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>930.310</u>	<u>1.924.026</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.677.035</u>	<u>7.237.408</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		17.969.997	17.794.997
Overført resultat		<u>-16.952.576</u>	<u>-16.511.314</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.017.421</u>	<u>1.283.683</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	1.488.546	4.958.954
Lån, investor	11	<u>269.440</u>	<u>356.940</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.757.986</u>	<u>5.315.894</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	425.299	127.190
Lån, investor	11	70.000	0
Anden gæld	12	<u>406.329</u>	<u>510.641</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>901.628</u>	<u>637.831</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>2.659.614</u>	<u>5.953.725</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.677.035</u>	<u>7.237.408</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, primo	18.000.000	18.000.000
Ændring i året	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 195.000, ultimo	<u>19.500.000</u>	<u>18.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 177.950, primo	17.794.997	16.844.997
Ændring i året	<u>175.000</u>	<u>950.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 179.700, ultimo	<u>17.969.997</u>	<u>17.794.997</u>
Resthæftelse	<u>1.530.003</u>	<u>205.003</u>
Pr. anpart	<u>15.300</u>	<u>2.050</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 32.000, primo	3.200.000	3.200.000
Ændring i året	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 17.000, ultimo	<u>1.700.000</u>	<u>3.200.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>1.700.000</u>	<u>3.200.000</u>
Pr. anpart	<u>17.000</u>	<u>32.000</u>

For den Ny Indskudskapital 1 gælder den begrænsning, at krav fra 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 109.000, primo	10.900.000	10.900.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 139.000, ultimo	<u>13.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>13.900.000</u>	<u>10.900.000</u>
Pr. anpart	<u>139.000</u>	<u>109.000</u>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og 2. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 321.000, primo	32.100.000	32.100.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 351.000, ultimo	<u>35.100.000</u>	<u>32.100.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 177.950, primo	17.794.997	16.844.997
Ændring i året	<u>175.000</u>	<u>950.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 179.700, ultimo	<u>17.969.997</u>	<u>17.794.997</u>
Resthæftelse i alt	<u>17.130.003</u>	<u>14.305.003</u>
Pr. anpart	<u>171.300</u>	<u>143.050</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-16.511.314	-17.408.760
Overført af årets resultat	<u>-441.262</u>	<u>897.446</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-16.952.576</u>	<u>-16.511.314</u>
Egenkapital i alt	<u>1.017.421</u>	<u>1.283.683</u>

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	26.419	1.364.909
Grundleje	-4.228	-135.386
Anden indkomst	0	412.730
Hensat til tab på leje	<u>111.210</u>	<u>-111.210</u>
Lejeindtægter i alt	<u>133.401</u>	<u>1.531.043</u>
Den indtægtsførte leje for 2021 udgør leje modtaget fra Arcadia Group Fashions Holding Limited fratrukket grundleje efter selskabet gik i administration den 30. november 2020. December 2020 var hensat til tab i 2020, men blev modtaget i april 2021 fra Arcadia Group Fashions Holding Limited's administrator.		
	2021	2020
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	13.138	13.617
Honorar, VAT-agent	5.653	5.417
Ejendomsrapporter	12.615	0
Forsikring	7.853	0
Omkostninger, drift ejendom	<u>17.834</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>57.093</u>	<u>19.034</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	171.221	94.334
Revision, DK	20.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.174	14.734
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	224.623	278.732
Advokathonorar, DK	65.000	40.000
Honorar, Habro UK	88.604	289.506
Diverse omkostninger	<u>11.450</u>	<u>11.862</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>604.109</u>	<u>757.205</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	51	0
Kursgevinst, valuta	<u>93.497</u>	<u>19.900</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>93.548</u>	<u>19.900</u>

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	1.175.301	1.083.284
Renter, prioritetsgæld, 2. prioritetslångiver	0	8.045
Renter, komplementarselskab	16.263	15.486
Renter, bank	2.905	978
Renter, investorer	0	1.940
Låneomkostninger	15.000	0
Finansielle omkostninger i alt	1.209.469	1.109.733
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.759.663	-14.435.683
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	193.006	-422.099
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note	3.869.445	15.799.538
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-100.328	290.719
Værdireguleringer i alt	1.202.460	1.232.475
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	34.695.572	34.695.572
Erstatning Herbert Smith	-1.588.137	-1.588.137
Købsomkostninger	4.227.369	4.227.369
Anskaffelsessum, ultimo	37.334.804	37.334.804
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.100.000	3.100.000
Regulering til dagsværdi, primo	-32.021.422	-17.163.640
Årets regulering, afkastrelateret	-2.759.663	-14.435.683
Årets regulering, kursrelateret	193.006	-422.099
Regulering til dagsværdi, ultimo	-34.588.079	-32.021.422
Dagsværdi, ultimo	2.746.725	5.313.382
Dagsværdi, ultimo, GBP	310.000	645.000

Den i 2021 bogførte værdi er baseret på vurdering fra Cushman & Wakefield.

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	17.794.997	16.844.997
Ændring i året	175.000	950.000
Indbetalt, ultimo	-17.661.150	-17.634.900
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-161.423	-161.423
Renter låneaftaler	1.326	1.326
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>148.750</u>	<u>0</u>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på misligholdte anparter, som er blevet videresolgt i 2010.

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 149 vedrører raten pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Heraf udestår et tilgodehavende beløb på t.dkk 26 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 18 (2020 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 18 og indbetalt t.dkk 0.

	2021	2020
	DKK	DKK
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	48.261	62.923
Tilgodehavende moms, UK	98.857	0
Andre tilgodehavender	4.338	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>151.456</u>	<u>62.923</u>

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.488.002</u>	<u>2.419.699</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>27.703.253</u>	<u>27.106.435</u>
Værdiregulering, primo	-22.020.291	-5.930.034
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-3.869.445	-15.799.538
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>100.328</u>	<u>-290.719</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>-25.789.408</u>	<u>-22.020.291</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>1.913.845</u>	<u>5.086.144</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	4.376.140
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.488.546</u>	<u>582.814</u>
Langfristet del i alt	<u>1.488.546</u>	<u>4.958.954</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>425.299</u>	<u>127.190</u>

Lånets løbetid er til 15. juni 2026, og renten er fast 5,40% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

Dagsværdien for 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 markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 2,7 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14. Gælden er pr. 31. december 2021 ikke misligholdt.

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
11 Lån, investor		
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>269.440</u>	<u>356.940</u>
Langfristet del i alt	<u>269.440</u>	<u>356.940</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>70.000</u>	<u>0</u>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-45	266.467	253.741
Skyldige renter	46.365	227.236
Skyldig moms, UK	0	7.164
Skyldige omkostninger	<u>93.497</u>	<u>22.500</u>
Anden gæld i alt	<u>406.329</u>	<u>510.641</u>

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.

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos 1. prioritetslångiver er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 2.747.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

15 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia koncernen gik i administration den 30. november 2020. Ejendomsadministrator og Habro arbejder derfor på at finde en ny lejer til ejendommen.

1. prioritetslånet er solgt til ny långiver. I forbindelse med Arcadia koncernen gik i administration blev der indgået aftale med 1. prioritetslångiver, hvor ydelsesbetalingerne blev tilpasset.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.