

## **K/S Habro-Redditch**

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

### **Årsrapport for 2021**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 30075595

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 3. februar 2022

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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-Redditch.

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 3. februar 2022

I bestyrelsen:

---

Morten Samuelsson (formand)

---

Jens-Ole Nielsen

---

Peter Talmark

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Redditch

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Redditch for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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.

København, den 3. februar 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Redditch  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 30075595  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-47

**Bestyrelse** Morten Samuelsson (formand)  
Jens-Ole Nielsen  
Peter Talmark

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-47  
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 beliggende i krydset mellem A441 og Dagnell End Road, Redditch, Worcestershire, England.

### Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -244.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.889.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.133.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -2.676. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets 1. prioritetslån.

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets finansiering

Lånet hos PFA Barnaby P/S med en restgæld på t.dkk 3.095, er i januar 2022 indfriet til fordringens værdi med tillæg af en merbetaling på t.dkk 300. Gælden er i årsrapporten nedskrevet til det aftalte indfrielsesbeløb.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart 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-Redditch 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 - 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.

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. januar 2021 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.099.831	1.087.089
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.099.831</b>	<b>1.087.089</b>
Administrationsomkostninger	2	-238.791	-198.228
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>861.040</b>	<b>888.861</b>
Finansielle indtægter	3	20.563	0
Finansielle omkostninger	4	-1.125.249	-1.104.959
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-243.646</b>	<b>-216.098</b>
Værdireguleringer	5	-3.889.119	-1.425.635
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-4.132.765</u></b>	<b><u>-1.641.733</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.132.765	-1.641.733
		<b><u>-4.132.765</u></b>	<b><u>-1.641.733</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	15.294.530	19.907.747
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.294.530</b>	<b>19.907.747</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>15.294.530</b>	<b>19.907.747</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		0	73.824
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	82.500
Andre tilgodehavender	8	186.022	104.466
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>186.022</b>	<b>260.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>521.008</b>	<b>686.086</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>707.030</b>	<b>946.876</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.001.560</b>	<b>20.854.623</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		20.000.000	19.049.719
Overført resultat		-22.675.746	-18.305.411
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-2.675.746</b>	<b>744.308</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	16.205.605	15.066.874
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	10	0	3.571.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.205.605</b>	<b>18.637.874</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	10	1.232.171	700.000
Anden gæld	11	975.908	772.441
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		263.622	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.471.701</b>	<b>1.472.441</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>18.677.306</b>	<b>20.110.315</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.001.560</b>	<b>20.854.623</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 190.497, primo	19.049.719	17.729.719
Ændring i året	950.281	1.320.000
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	19.049.719
Resthæftelse, før egne anparter	0	950.281
Heraf resthæftelse, egne anparter	0	237.570
Resthæftelse, efter egne anparter	0	712.711
Pr. anpart	0	9.503
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 120.000, ultimo	12.000.000	12.000.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	12.000.000	12.000.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.000.000	3.000.000
Resthæftelse, efter egne anparter	9.000.000	9.000.000
Pr. anpart	120.000	120.000

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

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 320.000, ultimo	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 190.497, primo	19.049.719	17.729.719
Ændring i året	<u>950.281</u>	<u>1.320.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>19.049.719</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>12.000.000</u>	<u>12.950.281</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.000.000</u>	<u>3.237.570</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>9.000.000</u>	<u>9.712.711</u>
Pr. anpart	<u>120.000</u>	<u>129.503</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-18.305.411	-16.333.678
Overført af årets resultat	-4.132.765	-1.641.733
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-237.570</u>	<u>-330.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-22.675.746</u>	<u>-18.305.411</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-2.675.746</u></b>	<b><u>744.308</u></b>

Kommanditselskabet ejer 25 (25%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	1.099.831	1.087.089
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>1.099.831</b>	<b>1.087.089</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Marston's Estates Limited. Marston's PLC garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 129.048 p.a. Lejemålet løber indtil 20. maj 2038, dog har lejer en breakoption til at bryde aftalen med virkning den 20. maj 2028.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	155.858	89.273
Ejendomsadministrationshonorar	13.708	10.847
Honorar, VAT-agent, UK	4.503	4.315
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
Honorar, Habro, UK	0	41.748
Eksternt arbejde, UK	13.244	0
Diverse omkostninger	8.268	9.275
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>238.791</b>	<b>198.228</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	28	0
Kursgevinst, valuta	20.535	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>20.563</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.000.429	941.379
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	70.858	137.020
Renter, komplementarselskab	16.213	15.439
Renter, kreditinstitutter	2.749	1.372
Restructuring fee	35.000	0
Kurstab, valuta	0	9.749
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.125.249</b>	<b>1.104.959</b>



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.687.929	-1.115.007
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.074.712	-1.277.433
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.138.731	966.805
Regulering prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.862.829	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-3.889.119</b>	<b>-1.425.635</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, bygning	28.219.518	28.219.518
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	1.103.350	1.103.350
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	29.322.868	29.322.868
Købsomkostninger	3.271.126	3.271.126
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	32.593.994	32.593.994
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.649.702	2.649.702
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.686.247	-10.293.807
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-5.687.929	-1.115.007
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.074.712	-1.277.433
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-17.299.464	-12.686.247
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>15.294.530</b>	<b>19.907.747</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.726.167	2.416.634
	<hr/>	<hr/>

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

Nettolejeindtægt, GBP	129.048	129.048
Afkastkrav	7,00%	5,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	14.767.132	18.959.759
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	15.860.994	20.955.523
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	19.049.719	17.729.719
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	950.281	1.320.000
Indbetalt, ultimo	-16.709.004	-15.913.793
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-3.290.996	-3.053.426
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>82.500</b>
	<hr/>	<hr/>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på tilbagetaget anparter.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk -200 (2020 t.dkk 33). Der er i året opkrævet t.dkk 285 og indbetalt t.dkk 518.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	37.607	12.409
Tilgodehavende forsikring, UK	148.415	92.057
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>186.022</b>	<b>104.466</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	20.252.798	20.252.798
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.828.992	1.828.992
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.185.924	-4.219.119
Årets kursregulering	1.138.731	-966.805
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-4.047.193	-5.185.924
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>16.205.605</b>	<b>15.066.874</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.205.605	15.066.874
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.205.605	15.066.874
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 15. juli 2027, og renten er fast 6,25% 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.		
<b>10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	771.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.800.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	3.571.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.232.171	700.000
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Gæld til kommanditist	200.000	0
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-47	265.650	252.974
Skyldige renter	263.893	420.197
Skyldig moms, UK	81.492	76.770
Skyldige omkostninger	164.873	22.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>975.908</b>	<b>772.441</b>
	<hr/>	<hr/>

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.295.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.295.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på 15.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.