

## **K/S Habro-Reading, Hotel**

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

### **Årsrapport for 2020**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. 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 - 22

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Habro-Reading, Hotel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2021

I bestyrelsen:

---

Tom Bak (formand)

---

Erik Tøndevold

---

Martin Landt Sjøtlov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Reading, Hotel

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading, Hotel 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern jf. anvendt regnskabspraksis. Ejendommen er solgt i 2021 efter aftale med 1. prioritetslångiver, og der skal findes en aftale med långiver om afvikling af den ikke dækkede del efter salget. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 4. maj 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Habro-Reading, Hotel c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30085949
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Komplementar</b>	ApS Habro Komplementar-48
<b>Bestyrelse</b>	Tom Bak (formand) Erik Tøndevold Martin Landt Sjøtlov
<b>Selskabsadm.</b>	ApS Habro Komplementar-48 c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Oxford Road, Reading, England.

### Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -5.068.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.477.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 590.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 1.269.

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

### Selskabets lejere, finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der er oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift, og driften varetages i henhold til en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hoteldriften for året har ligget under det budgetterede som følge af Covid-19. Selskabet har efter aftale med 1. prioritetslångiver valgt at sælge selskabets ejendom i april 2021. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver, og der skal findes en aftale med långiver om afvikling af den ikke dækkende del efter salget.

Under hensyntagen til de særlige forhold har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ejendommen er blevet solgt i april 2021 efter aftale med 1. prioritetslångiver som beskrevet i afsnittet "Selskabets lejere, finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift".

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Reading, Hotel for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

### 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

Investeringsjendomme 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

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 kredit-risikoen 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 2020 - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	222.337	1.606.849
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>		<b>222.337</b>	<b>1.606.849</b>
Administrationsomkostninger	2	-437.526	-638.042
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-215.189</b>	<b>968.807</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-782.299	68.747
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-997.488</b>	<b>1.037.554</b>
Finansielle indtægter	3	0	145.665
Finansielle omkostninger	4	-4.070.174	-3.950.379
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-5.067.662</b>	<b>-2.767.160</b>
Værdireguleringer	5	4.477.172	1.674.362
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-590.490</u></b>	<b><u>-1.092.798</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-590.490	-1.092.798
		<b><u>-590.490</u></b>	<b><u>-1.092.798</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	6	34.240.415	20.575.082
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.240.415</b>	<b>20.575.082</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	0	815.906
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>815.906</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>34.240.415</b>	<b>21.390.988</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		61.784	0
Tilgodehavender, investorindskud	8	139.999	167.999
Udlån, kommanditister	9	0	0
Andre tilgodehavender	10	5.271.574	5.689.592
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.473.357</b>	<b>5.857.591</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.499.099</b>	<b>3.659.285</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>8.972.456</b>	<b>9.516.876</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>43.212.871</b>	<b>30.907.864</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 130.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital	11	53.493.182	51.093.182
Overført resultat	11	-52.223.884	-51.087.135
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>1.269.298</u></b>	<b><u>6.047</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	0	16.012.719
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	3.078.908	4.310.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.078.908</u></b>	<b><u>20.323.272</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life	12	23.312.559	0
Tillægslån, Canada Life	12	3.028.493	2.080.184
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	1.232.000	1.232.000
Anden gæld	14	11.291.613	7.266.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>38.864.665</u></b>	<b><u>10.578.545</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>41.943.573</u></b>	<b><u>30.901.817</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>43.212.871</u></b>	<b><u>30.907.864</u></b>
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets lejere, finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	17		

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter m.v.</b>		
Leje, Reading Hotel Operations Ltd.	0	1.353.298
Leje, Red Kangaroo (Reading) Ltd.	222.337	253.551
	<u>222.337</u>	<u>1.606.849</u>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>222.337</b>	<b>1.606.849</b>

Der er indgået franchiseaftale med Accor og hotellet drives som "IBIS Styles" Hotel af Reading Hotel Operations Ltd.

Der er indgået lejeaftale om parkeringsplads med Red Kangaroo (Reading) Ltd. Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 30.000 p.a. og løber til 13. februar 2027.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	132.121	129.530
Revision, DK	20.000	19.500
Revisor, UK	14.734	14.483
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Omkostninger, vurderingsrapport	9.386	35.373
Omkostninger, vedligeholdelse/istandsættelse	243.196	415.201
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Rejseomkostninger	0	3.890
Diverse omkostninger	10.053	12.029
	<u>437.526</u>	<u>638.042</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>437.526</b>	<b>638.042</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	1.241
Kursgevinst, valuta	0	144.424
	<u>0</u>	<u>145.665</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>145.665</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.725.805	3.750.376
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	143.495	185.307
Renter, komplementarselskab	15.433	14.696
Renter, kreditinstitutter	802	0
Kurstab, valuta	184.639	0
	<u>4.070.174</u>	<u>3.950.379</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4.070.174</b>	<b>3.950.379</b>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	15.862.459	-11.191.558
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.197.126	1.160.611
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 12	-8.795.751	6.530.908
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	1.495.911	-903.254
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	-1.142.640	848.419
Regulering tillægslån, kursrelateret	194.331	-117.340
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	-2.353.983	6.260.432
Regulering skyldige renter, kursrelateret	1.755.179	-1.449.860
Regulering mellemregning, Canada Life, kursrelateret	-323.361	536.004
Regulering mellemregning, Reading Hotel OpCo., kursrelateret	-17.847	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>4.477.172</b>	<b>1.674.362</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, bygning	107.754.731	107.754.731
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	110.911.879	110.911.879
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	123.330.411	123.330.411
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	10.189.086	10.189.086
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-102.755.329	-92.724.382
Årets regulering, afkastrelateret	15.862.459	-11.191.558
Årets regulering, kursrelateret	-2.197.126	1.160.611
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-89.089.996	-102.755.329
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>34.240.415</b>	<b>20.575.082</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.156.500	2.347.039
	<hr/>	<hr/>

Ejendommen er efter aftale med 1. prioritetslångiver solgt i april 2021 til en salgspris på t.gbp 4.250. Derfor er ejendommen optaget til salgsprisen fratrukket de skønnede handelsomkostninger på t.gbp 94.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed</b>		
Anskaffelsessum, primo	409.799	409.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	409.799	409.799
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, primo	406.107	293.081
Årets resultat	-782.299	84.873
Årets skat i datterselskab	0	-16.126
Valutakursregulering	-33.607	44.279
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, ultimo	-409.799	406.107
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>815.906</b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskab fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Reading Hotel Operations Ltd.	£50.000	0

Selskabet har hjemsted i UK og ejes 100%.

<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	51.093.182	48.613.182
Ændring kontant indskudskapital	2.400.000	2.480.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-36.130.403	-34.422.403
Hensat til tab, egne anparter	-4.969.280	-4.456.628
Forudbetalt investorindskud	0	207.348
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>139.999</b>	<b>167.999</b>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk. 140 vedrører raten pr. 31. december 2020, som først forfaldt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 60 (2019 t.dkk 72). Der er i året opkrævet t.dkk 720 og indbetalt t.dkk 732.



**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Udlån, kommanditister</b>		
Udlån, kommanditister	12.253.500	12.253.500
Renter udlån, kommanditister	2.170.013	2.170.013
Indbetalt, ultimo	-12.831.024	-12.831.024
Hensat til tab, egne anparter	-1.592.489	-1.592.489
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, Canada Life	4.699.006	5.673.151
Mellemregning, Reading Hotel Operating Company Ltd.	556.052	0
Tilgodehavende moms, DK	16.516	16.441
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>5.271.574</b>	<b>5.689.592</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 530.000, primo	53.000.000	53.000.000
Ændring i året	2.900.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 559.000, ultimo	55.900.000	53.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 510.932, primo	51.093.182	48.613.182
Ændring i året	2.400.000	2.480.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 534.932, ultimo	53.493.182	51.093.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.406.818	1.906.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	722.045	572.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.684.773	1.334.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	24.068	19.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 650.000, primo	65.000.000	57.500.000
Ændring i året	10.000.000	7.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	65.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	75.000.000	65.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	22.500.000	19.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	52.500.000	45.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	750.000	650.000
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 1.180.000, primo	118.000.000	110.500.000
Ændring i året	12.900.000	7.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.309.000, ultimo	130.900.000	118.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 510.932, primo	51.093.182	48.613.182
Ændring i året	2.400.000	2.480.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 534.932, ultimo	53.493.182	51.093.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	77.406.818	66.906.818
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	23.222.045	20.072.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	54.184.773	46.834.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	774.068	669.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-51.087.135	-49.542.616
Overført af årets resultat	-590.490	-1.092.798
Valutakursregulering	-33.607	44.279
Hensat til tab, egne anparter	-512.652	-496.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-52.223.884	-51.087.135
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.269.298</b>	<b>6.047</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	84.448.512	84.448.512
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	7.680.000	7.680.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-68.435.793	-62.808.139
Årets værdiregulering, renterelateret	8.795.751	-6.530.908
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.495.911	903.254
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-61.135.953	-68.435.793
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>23.312.559</b>	<b>16.012.719</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.829.950	1.826.601
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	16.012.719
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	16.012.719
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	23.312.559	0
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 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 markedrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2020 misligholdt.

Dagsværdien af tillægslånet er t.dkk 3.028 (nominel værdi t.dkk 8.219).

Renterne af lånene er opgjort til dagsværdi t.dkk 10.875 (nominel værdi t.dkk 29.515).

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.078.908	4.310.553
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	3.078.908	4.310.553
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.232.000	1.232.000
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 1. februar 2024 og renten er på nuværende tidspunkt fast 3,68% p.a.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort til den nominelle restgæld, idet sikkerhedsstillelserne vurderes at være højere end den nominelle værdi samtidig med at lånets restløbetid kun er 3 år og der ikke vurderes stor forskel på den nuværende rente og den anvendte tilbagediskonteringsrente. Vi befinder os på niveau 2 i dagsværdihierarkiet

**14 Anden gæld**

Forudbetalt investorindskud	0	207.348
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	252.868	240.797
Depositum	74.140	65.748
Skyldige renter, UK	10.875.640	6.551.031
Skyldige renter, DK	54.059	71.196
Skyldig moms, UK	12.406	108.241
Skyldige omkostninger	22.500	22.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>11.291.613</b>	<b>7.266.361</b>
	<hr/>	<hr/>

Bortset fra skyldige renter er dagsværdien af anden gæld opgjort til den nominelle restgæld, den nominelle værdi af de skyldige renter fremgår af note 12. Da den øvrige gæld er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**15 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

## NOTER

### 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.240.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Pant i ejendommen på t.dkk 3.230, som kan gøres gældende ved salg af ejendommen.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 34.240.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 690.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

### 17 Selskabets lejere, finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Der er indgået franchiseaftale med Accor, som driver hotellet som et "IBIS Styles" hotel. Der er oprettet et driftsselskab, som er økonomisk ansvarligt for hotellets drift, og driften varetages i henhold til en managementaftale med Interstate Hotel Management.

Hoteldriften for året har ligget under det budgetterede som følge af Covid-19. Selskabet har efter aftale med 1. prioritetslångiver valgt at sælge selskabets ejendom i april 2021. Ejendommens salgpris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver, og der skal findes en aftale med långiver om afvikling af den ikke dækkende del efter salget.

Under hensyntagen til de særlige forhold har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.