

K/S Habro-Reading, Hotel

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

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

CVR nr. 30085949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2022 fravælges.

København, den 19. maj 2022

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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealisationsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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 19. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet 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 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Habro Komplementar-48

Bestyrelse Tom Bak (formand)
Erik Tøndevold
Martin Landt Sjøtlov

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-48
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 bestod i udlejning af ejendommen beliggende Oxford Road, Reading, England. Ejendommen blev solgt den 1. juni 2021.

Selskabet forventes opløst solvent, og bestyrelsen vil arbejde for, at selskabet opløses hurtigst muligt.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.071.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.255.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 184.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 474.

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

Selskabets salg af ejendommen

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er 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 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. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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

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

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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter m.v.	1	145.289	222.337
Lejeindtægter m.v. i alt		145.289	222.337
Administrationsomkostninger	2	-1.090.128	-437.526
Resultat før finansielle poster m.v.		-944.839	-215.189
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	-782.299
Resultat før finansielle poster		-944.839	-997.488
Finansielle indtægter	3	518.767	0
Finansielle omkostninger	4	-1.644.429	-4.070.174
Resultat før dagsværdiregulering		-2.070.501	-5.067.662
Værdireguleringer	5	2.254.837	4.477.172
ÅRETS RESULTAT		184.336	-590.490
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		184.336	-590.490
		184.336	-590.490

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	0	34.240.415
Materielle anlægsaktiver i alt		0	34.240.415
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	34.240.415
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	61.784
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	139.999
Udlån, kommanditister	9	0	0
Andre tilgodehavender	10	22.030	5.271.574
Tilgodehavender i alt		22.030	5.473.357
Likvide beholdninger		739.641	3.499.099
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		761.671	8.972.456
AKTIVER I ALT		761.671	43.212.871

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. 130.900.000.			
Kontant andel af indskudskapital		52.093.182	53.493.182
Overført resultat		-51.619.548	-52.223.884
EGENKAPITAL I ALT		<u>473.634</u>	<u>1.269.298</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	3.078.908
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>3.078.908</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	11	0	23.312.559
Tillægslån, Canada Life	11	0	3.028.493
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	1.232.000
Anden gæld	13	288.037	11.291.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>288.037</u>	<u>38.864.665</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>288.037</u>	<u>41.943.573</u>
PASSIVER I ALT		<u>761.671</u>	<u>43.212.871</u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets salg af ejendommen	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 559.000, primo	55.900.000	53.000.000
Ændring i året	0	2.900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 559.000, ultimo	55.900.000	55.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 534.932, primo	53.493.182	51.093.182
Ændring i året	-1.400.000	2.400.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 520.932, ultimo	52.093.182	53.493.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	3.806.818	2.406.818
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	1.142.045	722.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	2.664.773	1.684.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	38.068	24.068
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 750.000, primo	75.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	10.000.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	75.000.000	75.000.000
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	22.500.000	22.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	52.500.000	52.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	750.000	750.000
	<hr/>	<hr/>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 1.309.000, primo	130.900.000	118.000.000
Ændring i året	0	12.900.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 1.309.000, ultimo	130.900.000	130.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 534.932, primo	53.493.182	51.093.182
Ændring i året	-1.400.000	2.400.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 520.932, ultimo	52.093.182	53.493.182
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	78.806.818	77.406.818
	<hr/>	<hr/>
Heraf resthæftelse, egne anparter	23.642.045	23.222.045
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	55.164.773	54.184.773
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	788.068	774.068
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-52.223.884	-51.087.135
Overført af årets resultat	184.336	-590.490
Valutakursregulering	0	-33.607
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	420.000	-512.652
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-51.619.548	-52.223.884
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	473.634	1.269.298
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje, Reading Hotel Operations Ltd.	39.387	0
Leje, Red Kangaroo (Reading) Ltd.	105.902	222.337
	<u>145.289</u>	<u>222.337</u>
Lejeindtægter m.v. i alt	145.289	222.337
<p>Der var indgået franchiseaftale med Accor og hotellet drives som "IBIS Styles" Hotel af Reading Hotel Operations Ltd. Indtil salget af ejendommen.</p> <p>Der var indgået lejeaftale om parkeringsplads med Red Kangaroo (Reading) Ltd. Indtil salget af ejendommen.</p>		
	2021	2020
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	134.764	132.121
Revision, DK	20.000	20.000
Revisor, UK	44.024	14.734
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokathonorar, DK	20.000	0
Advokathonorar, UK	427.107	0
Salgsomkostninger	423.091	0
Omkostninger, vurderingsrapport	0	9.386
Omkostninger, vedligeholdelse/istandsættelse	0	243.196
Forsikring	6.011	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Diverse omkostninger	7.095	10.053
	<u>1.090.128</u>	<u>437.526</u>
Administrationsomkostninger i alt	1.090.128	437.526
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	279	0
Kursgevinst, valuta	518.488	0
	<u>518.767</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	518.767	0
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	1.572.949	3.725.805
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	51.353	143.495
Renter, komplementarselskab	16.206	15.433
Renter, kreditinstitutter	3.914	802
Renter, øvrige	7	0
Kurstab, valuta	0	184.639
	<u>1.644.429</u>	<u>4.070.174</u>
Finansielle omkostninger i alt	1.644.429	4.070.174

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	770.234	15.862.459
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.685.975	-2.197.126
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	-39.953.745	-8.795.751
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-21.182.208	1.495.911
Regulering tillægslån, dagsværdirelateret	-5.190.321	-1.142.640
Regulering tillægslån, kursrelateret	-1.869.780	194.331
Regulering prioritetslån og tillægslån	87.059.559	0
Regulering skyldige renter, dagsværdirelateret	-17.920.576	-2.353.983
Regulering skyldige renter, kursrelateret	-1.374.457	1.755.179
Regulering mellemregning, Canada Life, kursrelateret	230.156	-323.361
Regulering mellemregning, Reading Hotel OpCo., kursrelateret	0	-17.847
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	2.254.837	4.477.172
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, bygning	107.754.731	107.754.731
Anskaffelsessum, inventar og driftsmidler	3.157.148	3.157.148
Årets afgang	-110.911.879	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ejendom	110.911.879	110.911.879
Købsomkostninger	12.418.532	12.418.532
Årets afgang	-123.330.411	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	0	123.330.411
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	10.189.086
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-89.089.996	-102.755.329
Årets regulering, afkastrelateret	770.234	15.862.459
Årets regulering, kursrelateret	1.685.975	-2.197.126
Årets afgang	86.633.787	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-89.089.996
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	34.240.415
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo,	0	4.156.500
	<hr/>	<hr/>

Ejendommen er solgt 1. juni 2021 til t.gbp 4.250.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomhed		
Anskaffelsessum, primo	409.799	409.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-409.799	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	409.799
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, primo	-409.799	406.107
Tilbageførsel op-/nedskrivninger på afhændede aktiver	409.799	0
Årets resultat	0	-782.299
Valutakursregulering	0	-33.607
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, ultimo	0	-409.799
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandel i tilknyttede virksomhed bestod af ejerandel i Reading Hotel Operations Ltd., UK, som er solgt i året.		
8 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	53.493.182	51.093.182
Ændring kontant indskudskapital	-1.400.000	2.400.000
Overført til udlån, kommanditister	-12.253.500	-12.253.500
Indbetalt, ultimo	-35.290.402	-36.130.403
Hensat til tab, egne anparter	-4.549.280	-4.969.280
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	139.999
	<hr/>	<hr/>

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2020 t.dkk 60). Der er i året opkrævet t.dkk 180 og indbetalt t.dkk 240.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Udlån, kommanditister		
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
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>

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

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, Canada Life	0	4.699.006
Mellemregning, Reading Hotel Operating Company Ltd.	0	556.052
Tilgodehavende moms, UK	5.185	0
Tilgodehavende moms, DK	16.845	16.516
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	22.030	5.271.574
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	84.448.512
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	7.680.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-61.135.953	-68.435.793
Årets værdiregulering, renterelateret	39.953.745	8.795.751
Årets værdiregulering, kursrelateret	21.182.208	-1.495.911
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-61.135.953
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	23.312.559
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	2.829.950
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	23.312.559
	<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 markedetsrenten 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.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.078.908
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	3.078.908
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.232.000
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48	265.537	252.868
Depositum	0	74.140
Skyldige renter, UK	0	10.875.640
Skyldige renter, DK	0	54.059
Skyldig moms, UK	0	12.406
Skyldige omkostninger	22.500	22.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	288.037	11.291.613
	<hr/>	<hr/>

Mellemregning med ApS Habro Komplementar-48 og skyldige omkostninger er kortfristede og den amortiserede kostpris vurderes til ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

16 Selskabets salg af ejendommen

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.