

## **K/S Habro-Lancaster**

c/o Habro FM  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2021**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. marts 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-Lancaster.

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 2. marts 2022

I bestyrelsen:

---

Lars Bo Koch (formand)

---

Lars Peter Breusch

---

Ebbe Høj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Lancaster for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 2. marts 2022

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K/S Habro-Lancaster  
c/o Habro FM  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 30509722  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-60

**Bestyrelse** Lars Bo Koch (formand)  
Lars Peter Breusch  
Ebbe Høj

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-60  
c/o Habro FM  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 7-17 Market Street, Lancaster, England.

### Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.187.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 7.748.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.561.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -7.321. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift

Som følge Covid-19 er genudlejningen og ejendommens opdeling i 4 lejemål blevet forsinket. Der er indgået lejeaftale på 3 af lejemålene, det forventes at det sidste lejemål genudlejes i 2022.

Finansieringen forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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-Lancaster for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****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.

**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	85.856	0
Omkostninger, drift, ejendom	2	-105.301	266.125
Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom	3	-527.557	-2.139.374
<b>Nettodrift ejendom</b>		<b>-547.002</b>	<b>-1.873.249</b>
Administrationsomkostninger	4	-500.582	-244.703
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-1.047.584</b>	<b>-2.117.952</b>
Finansielle indtægter	5	91.037	272
Finansielle omkostninger	6	-2.230.695	-1.887.787
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-3.187.242</b>	<b>-4.005.467</b>
Værdireguleringer	7	7.748.124	2.040.726
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>4.560.882</u></b>	<b><u>-1.964.741</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.560.882</u>	<u>-1.964.741</u>
		<b><u>4.560.882</u></b>	<b><u>-1.964.741</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	8	38.483.491	21.059.261
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.483.491</b>	<b>21.059.261</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>38.483.491</b>	<b>21.059.261</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	9	306.838	399.746
Udlån, kommanditister	10	0	0
Andre tilgodehavender	11	893.518	135.178
Periodeafgrænsningsposter, lejetilskud		5.648.906	0
Periodeafgrænsningsposter, forsikring		32.329	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.881.591</b>	<b>534.924</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.326.802</b>	<b>1.654.534</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>8.208.393</b>	<b>2.189.458</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>46.691.884</b>	<b>23.248.719</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. 66.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		23.401.660	22.401.664
Overført resultat		-30.722.607	-35.083.490
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-7.320.947</b>	<b>-12.681.826</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	46.058.815	34.461.743
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.058.815</b>	<b>34.461.743</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	0	760.000
Anden gæld	13	7.811.019	708.802
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		142.997	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.954.016</b>	<b>1.468.802</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>54.012.831</b>	<b>35.930.545</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>46.691.884</b>	<b>23.248.719</b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift	16		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	14.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 485.000, ultimo	48.500.000	34.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 224.017, primo	22.401.664	19.935.000
Ændring i året	999.996	2.466.664
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 234.017, ultimo	23.401.660	22.401.664
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	25.098.340	11.598.336
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	5.019.668	2.319.667
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	20.078.672	9.278.669
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	250.983	115.983
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 90.000, primo	9.000.000	5.500.000
Ændring i året	8.500.000	3.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 175.000, ultimo	17.500.000	9.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	17.500.000	9.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	3.500.000	1.800.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.000.000	7.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	175.000	90.000
	<hr/>	<hr/>

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

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 430.000, primo	43.000.000	39.500.000
Ændring i året	23.000.000	3.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 660.000, ultimo	66.000.000	43.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 224.017, primo	22.401.664	19.935.000
Ændring i året	999.996	2.466.664
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 234.017, ultimo	23.401.660	22.401.664
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	42.598.340	20.598.336
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	8.519.668	4.119.667
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	34.078.672	16.478.669
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	425.983	205.983
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-35.083.490	-32.625.917
Overført af årets resultat	4.560.882	-1.964.741
Hensættelse til imødegåelse af tab (egne anparter)	-199.999	-492.832
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-30.722.607	-35.083.490
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.320.947</b>	<b>-12.681.826</b>
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter mv.</b>		
Leje	107.161	0
Lejetilskud	-21.750	0
Forsikring	445	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter mv. i alt</b>	<b>85.856</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til de indgåede lejeaftaler og agreements for lease.		
Lejen betales kvartalsvis forud, og den udgør:		
Loungers Ltd.: GBP 70.000 p.a. (løber til december 2036 med ret for lejer til opsigelse til december 2031)		
Zizzi Restaurants Ltd.: GBP 85.000 p.a. (løber til februar 2042 med ret for lejer til opsigelse til februar 2032)		
Nando's Chickenland Ltd.: GBP 80.000 p.a. (løber til februar 2037 med ret for lejer til opsigelse til februar 2032)		
<b>2 Omkostninger, drift, ejendom</b>		
Forsikring	28.258	52.398
Ejendomsadministrationshonorar	27.246	24.713
Honorar, VAT-agent, UK	3.544	3.295
Ejendomsskat	0	-436.069
Omkostninger, drift ejendom	46.253	89.538
	<hr/>	<hr/>
<b>Omkostninger, drift, ejendom i alt</b>	<b>105.301</b>	<b>-266.125</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom</b>		
Omkostninger, renovering af ejendom	0	993.940
Omkostninger, fjernelse af asbest	0	589.829
Omkostninger, Asset Management m.v.	527.557	555.605
	<hr/>	<hr/>
<b>Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom i alt</b>	<b>527.557</b>	<b>2.139.374</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	231.071	128.501
Revision, DK	20.000	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.174	14.734
Advokat, DK	21.000	35.310
Advokat, UK	177.530	28.979
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rejseomkostninger	14.117	0
Diverse omkostninger	13.653	9.142
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>500.582</b>	<b>244.703</b>
	<hr/>	<hr/>



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	39	272
Renter, investorer	36.169	0
Kursgevinst, valuta	54.829	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>91.037</b>	<b>272</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	2.142.949	1.823.216
Renter, komplementarselskab	15.272	14.543
Renter, kreditinstitutter	2.474	6.551
Waiver og Restructuring fee, Heimdal	70.000	0
Kurstab, valuta	0	43.477
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.230.695</b>	<b>1.887.787</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	9.182.583	1.882.979
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	520.670	-1.351.323
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	442.229	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-2.397.358	1.509.070
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>7.748.124</b>	<b>2.040.726</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	55.060.395	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
Tilgang i året	7.720.977	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum i alt	69.440.816	61.719.839
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.737.001	5.850.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-40.660.578	-41.192.234
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	9.182.583	1.882.979
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	520.670	-1.351.323
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-30.957.325	-40.660.578
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>38.483.491</b>	<b>21.059.261</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.343.313	2.556.418
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	345.000
Afkastkrav	6,75 - 7,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-407.693

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>37.119.297</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>39.951.807</u>

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

Den i 2020 bogførte værdi er baseret på Jones Lang LaSalles vurdering fra 2018 tillagt investering i ejendommen for 2019 og 2020.

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	22.401.664	19.935.000
Ændring i året	999.996	2.466.664
Indbetalt, ultimo	-20.618.990	-19.726.086
Hensættelse til imødegåelse af tab	-2.475.832	-2.275.832
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>306.838</b>	<b>399.746</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 307 vedrører t.dkk 67 raten pr. 31. december 2021 som først forfaldt primo 2022 og t.dkk 240 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 240 fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 265 (2020 t.dkk 237). Der er i året indbetalt t.dkk 272 og opkrævet t.dkk 300.

<b>10 Udlån, kommanditister</b>		
Udlån, kommanditister	8.240.000	8.240.000
Renter udlån, kommanditister	1.429.690	1.429.690
Indbetalt, ultimo	-8.540.214	-8.540.214
Hensættelse til imødegåelse af tab	-1.129.476	-1.129.476
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Udlån, kommanditister, 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>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, UK	834.043	72.158
Tilgodehavende moms, DK	50.384	16.563
Andre tilgodehavender	9.091	46.457
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>893.518</b>	<b>135.178</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	80.581.422	71.699.479
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.718.982	6.616.722
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	19.387.448	11.400.000
Værdiregulering, primo	-36.477.736	-34.968.666
Årets værdiregulering, renterelateret	-442.229	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.397.358	-1.509.070
Værdiregulering, ultimo	-34.522.607	-36.477.736
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>46.058.815</b>	<b>35.221.743</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	46.058.815	29.981.743
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	4.480.000
Langfristet del i alt	46.058.815	34.461.743
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	760.000

Lånets løbetid er til 1. februar 2031 og renten er fast 6.16% p.a. på GBP og variable på DKK.

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 markedsrenten på statustidspunktet 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 2021 ikke misligholdt.

**NOTER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	250.232	238.290
Skyldige renter	533.607	386.289
Skyldige omkostninger	7.027.180	84.223
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>7.811.019</b>	<b>708.802</b>
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 38.483.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 368.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

**16 Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift**

Som følge Covid-19 er genudlejningen og ejendommens opdeling i 4 lejemål blevet forsinket. Der er indgået lejeaftale på 3 af lejemålene, det forventes at det sidste lejemål genudlejes i 2022.

Finansieringen forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.