

K/S Habro-Lancaster

c/o Habro FM
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30509722

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. april 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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 21. april 2021

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 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.

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 21. april 2021

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 2020 - 31. december 2020
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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.005.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.041.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.965.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -12.682. 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 et af lejemålene, det forventes at de resterende 3 lejemål genudlejes i 2021.

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 2020 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 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**

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 markedrenten 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	0
Omkostninger, drift, ejendom	2	269.420	-346.909
Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom	3	-2.139.374	-2.823.944
Nettodrift ejendom		-1.869.954	-3.170.853
Administrationsomkostninger	4	-247.998	-477.916
Resultat før finansielle poster m.v.		-2.117.952	-3.648.769
Finansielle indtægter	5	272	8.498
Finansielle omkostninger	6	-1.887.787	-1.721.485
Resultat før værdiregulering		-4.005.467	-5.361.756
Værdireguleringer	7	2.040.726	3.440.274
ÅRETS RESULTAT		-1.964.741	-1.921.482
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.964.741	-1.921.482
		-1.964.741	-1.921.482

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	21.059.261	20.527.605
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>21.059.261</u>	<u>20.527.605</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>21.059.261</u>	<u>20.527.605</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	9	399.746	672.078
Udlån, kommanditister	10	0	0
Andre tilgodehavender	11	135.178	459.666
Periodeafgrænsningsposter		0	113.893
Tilgodehavender i alt		<u>534.924</u>	<u>1.245.637</u>
Likvide beholdninger		<u>1.654.534</u>	<u>1.335.748</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.189.458</u>	<u>2.581.385</u>
AKTIVER I ALT		<u>23.248.719</u>	<u>23.108.990</u>

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

	Note	31.12.2020 dkk	31.12.2019 dkk
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 43.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	12	22.401.664	19.935.000
Overført resultat	12	-35.083.490	-32.625.917
EGENKAPITAL I ALT		-12.681.826	-12.690.917
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	34.461.743	33.889.899
Langfristede gældsforpligtelser i alt		34.461.743	33.889.899
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	760.000	400.000
Anden gæld	14	708.802	1.510.008
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.468.802	1.910.008
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		35.930.545	35.799.907
PASSIVER I ALT		23.248.719	23.108.990
Personaleforhold	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Selskabets drift, ejendommens udlejning og finansiering samt den fortsatte drift	17		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	0	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
2 Omkostninger, drift, ejendom		
Forsikring	52.398	69.824
Ejendomsadministrationshonorar	24.713	40.281
Ejendomsskat	-436.069	80.229
Omkostninger, drift ejendom	89.538	156.575
	<hr/>	<hr/>
Omkostninger, drift, ejendom i alt	-269.420	346.909
	<hr/>	<hr/>
3 Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom		
Omkostninger, renovering af ejendom	993.940	466.828
Omkostninger, fjernelse af asbest	589.829	1.876.607
Omkostninger, Asset Management m.v.	555.605	480.509
	<hr/>	<hr/>
Omkostninger, ombygning og udvikling af ejendom i alt	2.139.374	2.823.944
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	128.501	125.982
Honorar, VAT-agent, UK	3.295	10.642
Revision, DK	20.000	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.734	14.483
Advokat, DK	35.310	51.207
Advokat, UK	28.979	225.511
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rejseomkostninger	0	14.177
Diverse omkostninger	9.142	8.377
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	247.998	477.916
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	272	152
Kursgevinst, valuta	0	8.346
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	272	8.498
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	1.823.216	1.585.636
Renter, komplementarselskab	14.543	13.849
Renter, kreditinstitutter	6.551	0
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	0	122.000
Kurstab, valuta	43.477	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.887.787	1.721.485
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.882.979	3.239.467
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-1.351.323	1.157.933
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 13	0	196.829
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	1.509.070	-1.153.955
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	2.040.726	3.440.274
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	55.060.395	55.060.395
Købsomkostninger	6.659.444	6.659.444
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	61.719.839	61.719.839
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.850.000	5.850.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-41.192.234	-45.589.634
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	1.882.979	3.239.467
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.351.323	1.157.933
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-40.660.578	-41.192.234
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	21.059.261	20.527.605
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.556.418	2.341.623
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	19.935.000	14.655.000
Ændring i året	2.466.664	5.280.000
Indbetalt, ultimo	-19.726.086	-17.480.922
Hensættelse til imødegåelse af tab	-2.275.832	-1.782.000
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	399.746	672.078
	<u> </u>	<u> </u>

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

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 400 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf t.dkk 315 fra tre kommanditister.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 237 (2019 t.dkk 105). Der er i året indbetalt t.dkk 608 og opkrævet t.dkk 740.

10 Udlån, kommanditister		
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>
Udlån, kommanditister, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	72.158	388.149
Tilgodehavende moms, DK	16.563	71.517
Andre tilgodehavender	46.457	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	135.178	459.666
	<hr/>	<hr/>
12 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 340.000, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 199.350, primo	19.935.000	14.655.000
Ændring i året	2.466.664	5.280.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 224.017, ultimo	22.401.664	19.935.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.598.336	14.065.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.319.667	2.813.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.278.669	11.252.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	115.983	140.650
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 55.000, primo	5.500.000	0
Ændring i året	3.500.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 90.000, ultimo	9.000.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.000.000	5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.800.000	1.100.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	7.200.000	4.400.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	90.000	55.000
	<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.

NOTER**12 Egenkapital (fortsat)****Samlet Indskudskapital udgør:**

100 kommanditanparter á kr. 395.000, primo	39.500.000	34.000.000
Ændring i året	3.500.000	5.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 430.000, ultimo	43.000.000	39.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 199.350, primo	19.935.000	14.655.000
Ændring i året	2.466.664	5.280.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 224.017, ultimo	22.401.664	19.935.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	20.598.336	19.565.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.119.667	3.913.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	16.478.669	15.652.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	205.983	195.650
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-32.625.917	-29.648.435
Overført af årets resultat	-1.964.741	-1.921.482
Hensættelse til imødegåelse af tab (egne anparter)	-492.832	-1.056.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-35.083.490	-32.625.917
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-12.681.826	-12.690.917
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	71.699.479	69.258.565
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.616.722	6.290.427
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	11.400.000	11.800.000
Værdiregulering, primo	-34.968.666	-35.925.792
Årets værdiregulering, renterelateret	0	-196.829
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.509.070	1.153.955
Værdiregulering, ultimo	-36.477.736	-34.968.666
Dagsværdi, ultimo	35.221.743	34.289.899
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	29.981.743	29.769.899
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.480.000	4.120.000
Langfristet del i alt	34.461.743	33.889.899
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	760.000	400.000

Lånets løbetid er til 1. februar 2031 og renten er fast 6.16% p.a. i hele perioden for nominel restgæld på 2,9 m.gbp. Renten på den resterende del af gælden er variabel.

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 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 ikke misligholdt.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-60	238.290	226.925
Skyldige renter	386.289	377.171
Skyldige omkostninger	84.223	905.912
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	708.802	1.510.008
	<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.

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 21.059.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 914.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata hæftelse på 85.000 kr. pr. anpart overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for prioritetsgæld.

17 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 et af lejemålene, det forventes at de resterende 3 lejemål genudlejes i 2021.

Finansieringen forløber planmæssigt.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.