

K/S Habro-Southampton

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

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30809866

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

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 og koncernens 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. marts 2021

I bestyrelsen:

Peter Johansen (formand)

Sten Hatting Søgaard

Lars Svenning Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Southampton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Southampton for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncern som moderselskab. 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 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. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30809866
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar ApS Habro Komplementar-53

Bestyrelse Peter Johansen (formand)
Sten Hatting Søgaard
Lars Svenning Andersen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-53
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

Tilknyt. selskaber Habro-56, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-56

alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 48/50 Above Bar Street, Southampton, England.

Resultat for regnskabsåret 2020

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.117.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 4.656.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.543.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 10.924.

Koncernens finansiering

Selskabet har i januar 2020 deponeret GBP 182.750 overfor datterselskabets 1. prioritetslån hos NM Rothschild & Sons Ltd til opfyldelse af Loan To Value klausul i låneaftalen.

Der er ultimo 2020 udarbejdet ny opgørelse af Loan To Value, der viser brud på bestemmelsen i låneaftalen. Det indebærer, at der i 2021 skal foretages yderligere deponering overfor långiver. Der er igangværende drøftelser med långiver om størrelsen heraf.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Southampton for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Habro-Southampton og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller ny erhvervede virksomheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

Skat

Idet K/S Habro-Southampton og Habro-56, Kommanditaktieselskab (datter-kommanditaktieselskab) ikke er selvstændige skattesubjekter, omfatter regnskabet ikke skat af kommanditselskabet og kommanditaktieselskabets driftsresultater. Skatten i resultatopgørelsen består af afsat skat i ApS Habro Komplementar-56, som er 100% ejet af K/S Habro-Southampton.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

	Note	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
Lejeindtægter	1	2.302.227	2.318.330	0	0
Driftsomkostninger	2	-4.562	-65.749	0	0
Lejeindtægter i alt		2.297.665	2.252.581	0	0
Administrationsomkostninger	3	-226.012	-254.678	-36.903	-37.929
Resultat før finansielle poster m.v.		2.071.653	1.997.903	-36.903	-37.929
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	4	0	0	-3.892.866	-1.695.086
Resultat før finansiering m.v.		2.071.653	1.997.903	-3.929.769	-1.733.015
Finansielle indtægter	5	349.194	381.988	617.600	566.092
Finansielle omkostninger	6	-1.304.275	-1.294.655	-230.937	-261.226
Resultat før værdiregulering		1.116.572	1.085.236	-3.543.106	-1.428.149
Værdireguleringer	7	-4.656.422	-2.510.283	0	0
Årets resultat før skat		-3.539.850	-1.425.047	-3.543.106	-1.428.149
Skat af årets resultat		-3.256	-3.102	0	0
ÅRETS RESULTAT		-3.543.106	-1.428.149	-3.543.106	-1.428.149
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-3.543.106	-1.428.149	-3.543.106	-1.428.149
		-3.543.106	-1.428.149	-3.543.106	-1.428.149

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

	Note	Koncern 31.12.2020 dkk	Koncern 31.12.2019 dkk	Moder 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2019 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	8	31.173.145	37.320.134	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		31.173.145	37.320.134	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0	4.463.239	8.356.105
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	4.463.239	8.356.105
ANLÆGSAKTIVER I ALT		31.173.145	37.320.134	4.463.239	8.356.105
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	9	59.727	108.727	59.727	108.727
Udlån, kommanditister	10	4.856.109	5.241.665	4.856.109	5.241.665
Mellemregning, Habro-56, KAS	11	0	0	6.041.649	4.176.825
Andre tilgodehavender	12	14.357	14.366	0	0
Tilgodehavender i alt		4.930.193	5.364.758	10.957.485	9.527.217
Likvide beholdninger		2.519.922	2.681.601	0	1.566.482
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.450.115	8.046.359	10.957.485	11.093.699
AKTIVER I ALT		38.623.260	45.366.493	15.420.724	19.449.804

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

	Note	Koncern 31.12.2020 dkk	Koncern 31.12.2019 dkk	Moder 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2019 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 42.798.058.					
Kontant andel af indskudskapital	13	39.398.058	39.398.058	39.398.058	39.398.058
Overført resultat	13	-28.473.838	-24.930.732	-28.473.838	-24.930.732
EGENKAPITAL I ALT		10.924.220	14.467.326	10.924.220	14.467.326
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	14	21.605.690	23.956.380	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	15	3.381.250	4.056.250	3.381.250	4.056.250
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		177.203	0	177.203	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.164.143	28.012.630	3.558.453	4.056.250
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.	14	906.158	964.304	0	0
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	15	675.000	675.000	675.000	675.000
Anden gæld	16	790.585	620.679	263.051	251.228
Forudbetalt leje		163.154	626.554	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.534.897	2.886.537	938.051	926.228
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		27.699.040	30.899.167	4.496.504	4.982.478
PASSIVER I ALT		38.623.260	45.366.493	15.420.724	19.449.804
Personaleforhold	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Koncernens finansiering	19				

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.611.408	2.632.625
Grundleje	-309.181	-314.295
Lejeindtægter i alt	2.302.227	2.318.330

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Holland & Barrett Retail Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør netto p.t. GBP 272.800 p.a. fratrukket grundleje. Lejemålet løber indtil juli 2027.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
2 Driftsomkostninger				
Ejendomsadministrationshonorar	26.057	26.116	0	0
Omkostninger, drift ejendom	-21.495	39.633	0	0
Driftsomkostninger i alt	4.562	65.749	0	0
3 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	99.907	88.144	15.608	15.302
Honorar, VAT-agent, UK	10.365	10.624	0	0
Revision, DK	31.875	31.375	11.875	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.734	14.483	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318	2.318	2.318
Honorar, Habro Property Management	20.874	48.049	0	0
Ejendomsvurdering	31.890	37.844	0	0
Diverse omkostninger	5.205	12.997	758	2.090
Administrationsomkostninger i alt	226.012	254.678	36.903	37.929

NOTER

	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	35.125.000	10.225.000
Årets tilgang	0	24.900.000
Anskaffelsessum, ultimo	<u>35.125.000</u>	<u>35.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-26.768.895	-25.073.809
Årets resultat	-3.889.610	-1.691.984
Skat af årets resultat	-3.256	-3.102
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-30.661.761</u>	<u>-26.768.895</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>4.463.239</u>	<u>8.356.105</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-56, Kommanditaktieselskab	35.000.000	4.222.724
ApS Habro Komplementar-56	125.000	240.515
I alt	<u>35.125.000</u>	<u>4.463.239</u>

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
5 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	416	1.133	0	0
Renter, mellemregning, Habro-56, KAS	0	0	268.822	185.237
Renter, udlån, kommanditister	348.778	380.855	348.778	380.855
Finansielle indtægter i alt	<u>349.194</u>	<u>381.988</u>	<u>617.600</u>	<u>566.092</u>
6 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsg., NM Rothschild & Sons Ltd.	960.175	1.032.379	0	0
Renter, prioritetsg., Ringkjøbing Landbobank	213.980	245.528	213.980	245.528
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	1.818	1.281	1.818	1.281
Renter, komplementarselskab	15.139	14.417	15.139	14.417
Renter, kreditinstitutter	934	34	0	0
Renter, øvrige	145	82	0	0
Kurstab, valuta	112.084	934	0	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>1.304.275</u>	<u>1.294.655</u>	<u>230.937</u>	<u>261.226</u>

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
7 Værdireguleringer				
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-4.146.683	-3.201.358	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-2.000.306	2.105.175	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 15	1.490.567	-1.414.100	0	0
Værdireguleringer i alt	-4.656.422	-2.510.283	0	0
8 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum	52.787.555	52.787.555		
Købsomkostninger	3.855.077	3.855.077		
Anskaffelsessum i alt	56.642.632	56.642.632		
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.650.000	5.650.000		
Regulering til dagsværdi, primo	-19.322.498	-18.226.315		
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	-4.146.683	-3.201.358		
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	-2.000.306	2.105.175		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-25.469.487	-19.322.498		
Dagsværdi, ultimo	31.173.145	37.320.134		
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.784.159	4.257.179		

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

Nettolejeindtægt, GBP	272.800	272.800
Afkastkrav	6,75%	6,00%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejd.værdi ved en stign. i afkastpr. på 0,25%	30.059.818	35.827.329
Ejd.værdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	32.372.112	38.942.749

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

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
9 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	39.398.058	37.798.058	39.398.058	37.798.058
Ændring i året	0	1.600.000	0	1.600.000
Heraf overført til udlån, kommanditister	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965	-14.714.965
Indbetalt, ultimo	-24.623.366	-24.574.366	-24.623.366	-24.574.366
Tilgodehavender, investorindskud i alt	59.727	108.727	59.727	108.727
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 60 er på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist.				
10 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	14.714.965	14.714.965	14.714.965	14.714.965
Renter, udlån kommanditister	2.652.351	2.303.573	2.652.351	2.303.573
Indbetalt, ultimo	-12.511.207	-11.776.873	-12.511.207	-11.776.873
Udlån, kommanditister, ultimo	4.856.109	5.241.665	4.856.109	5.241.665
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
2008 tegning	0	0	0	0
2010 tegning	0	0	0	0
2011 tegning	0	0	0	0
2012 tegning	0	0	0	0
2017, nye udlån	4.078.404	4.510.404	4.078.404	4.510.404
Raten pr. 31/12	192.686	193.476	192.686	193.476
Forfaldne rater	585.019	537.785	585.019	537.785
Udlån, kommanditister, ultimo	4.856.109	5.241.665	4.856.109	5.241.665

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 4.856 vedrører t.dkk 193 ydelsen pr. 31. december 2020, som først forfalder primo 2021, samt t.dkk 538 på tidligere rater fra en udtrådt kommanditist og t.dkk 47 på tidligere rater fra en eksisterende kommanditist.

Udlånet indbetales kvartalsvis bagud og afvikles fra 2021-2027. Udover udlånet kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

T.dkk 466 af udlånet forfalder til betaling indenfor et år, mens t.dkk 3.612 forfalder til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 2.140 (2019 t.dkk 2.309). Der er i året indbetalt t.dkk 340 til dækning af gældsbreve og opkrævninger, heraf er t.dkk 171 renter.

11 Udlån, Habro-56, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-56, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 6.042 kun kan kræves indfriet fra kommanditaktieselskabet i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed i kommanditaktieselskabet, og at det i øvrigt er forsvarligt i forhold til kommanditaktieselskabets fortsatte drift.

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
12 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende moms, DK	11.787	9.106	0	0
Andre tilgodehavender	2.570	5.260	0	0
Andre tilgodehavender i alt	14.357	14.366	0	0
13 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 427.981, ultimo	42.798.058	42.798.058	42.798.058	42.798.058
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 393.981, primo	39.398.058	37.798.058	39.398.058	37.798.058
Ændring i året	0	1.600.000	0	1.600.000
100 kommanditanparter á kr. 393.981, ultimo	39.398.058	39.398.058	39.398.058	39.398.058
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	3.400.000	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Pr. anpart	34.000	34.000	34.000	34.000
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-24.930.732	-23.502.583	-24.930.732	-23.502.583
Overført af årets resultat	-3.543.106	-1.428.149	-3.543.106	-1.428.149
Overført resultat, ultimo	-28.473.838	-24.930.732	-28.473.838	-24.930.732
Egenkapital i alt	10.924.220	14.467.326	10.924.220	14.467.326

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
14 Prioritetsgæld, NM Rothschild & Sons Ltd.				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	22.812.724	23.730.993		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.732.750	2.842.750		
Kursregulering, primo	1.189.691	-224.409		
Årets kursregulering	-1.490.567	1.414.100		
Kursregulering, ultimo	-300.876	1.189.691		
Kursværdi, ultimo	22.511.848	24.920.684		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	21.605.690	23.956.380		
Langfristet del i alt	21.605.690	23.956.380		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	906.158	964.304		

Lånets løbetid er til 6. oktober 2022, og renten er fast 4,15% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
15 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.381.250	4.056.250	3.381.250	4.056.250
Langfristet del i alt	3.381.250	4.056.250	3.381.250	4.056.250
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	675.000	675.000	675.000	675.000

NOTER

	Koncern	Koncern	Moder	Moder
	2020	2019	2020	2019
	dkk	dkk	dkk	dkk
16 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-53	248.051	236.228	248.051	236.228
Skyldige renter	168.955	194.980	0	0
Skyldig moms, UK	179.600	96.771	0	0
Skyldig selskabsskat	3.256	3.102	0	0
Skyldige omkostninger	190.723	89.598	15.000	15.000
Anden gæld i alt	790.585	620.679	263.051	251.228

17 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos NM Rothschild & Sons Ltd. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 31.173.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i deponeringskonto på t.dkk 1.505.

For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Herudover har kommanditisterne påtaget sig en direkte pro rata risk hæftelse på i alt t.dkk 8.983 overfor Ringkjøbing Landbobank til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

19 Koncernens finansiering

Selskabet har i januar 2020 deponeret GBP 182.750 overfor datterselskabets 1. prioritetslån hos NM Rothschild & Sons Ltd til opfyldelse af Loan To Value klausul i låneaftalen.

Der er ultimo 2020 udarbejdet ny opgørelse af Loan To Value, der viser brud på bestemmelsen i låneaftalen. Det indebærer, at der i 2021 skal foretages yderligere deponering overfor långiver. Der er igangværende drøftelser med långiver om størrelsen heraf.