

K/S Habro-Worthing

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. januar 2020

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Habro-Worthing.

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 21. januar 2020

I bestyrelsen:

Christian Kledal (formand)

Eytan Zwi Steinitz

Steen Bøgelund Hagengaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Worthing

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Worthing for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 21. januar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet** K/S Habro-Worthing
Bredgade 34 A
1260 København K
- CVR-nr.: 31187443
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
- Komplementar** ApS Habro Komplementar-57
- Bestyrelse** Christian Kledal (formand)
Eytan Zwi Steinitz
Steen Bøgelund Hagengaard
- Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-57
Bredgade 34 A
1260 København K
- Revision** Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468
- Tilknyt. selskaber** Habro-59, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-59
- alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Koncernen ejer, via Habro-59, Kommanditaktieselskab, et Travelodge hotel beliggende 86-95 Marine Parade, Worthing, West Sussex, England og driver udlejningsvirksomhed med dette.

Resultat for regnskabsåret 2019

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 863.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 6.282.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.142.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 28.070.

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-Worthing for 2019 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-Worthing 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.

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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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-Worthing og Habro-59 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-59, som er 100% ejet af K/S Habro-Worthing.

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 2019 - 31. december 2019

	Note	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
Lejeindtægter	1	3.852.499	3.754.772	0	0
Lejeindtægter i alt		3.852.499	3.754.772	0	0
Administrationsomkostninger	2	-247.639	-241.202	-39.978	-38.128
Resultat før finansielle poster m.v.		3.604.860	3.513.570	-39.978	-38.128
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	7.552.908	4.361.306
Resultat før finansiering m.v.		3.604.860	3.513.570	7.512.930	4.323.178
Finansielle indtægter	4	144.039	57.787	43.775	466.086
Finansielle omkostninger	5	-2.885.808	-3.058.404	-415.140	-638.769
Resultat før værdiregulering		863.091	512.953	7.141.565	4.150.495
Værdireguleringer	6	6.281.554	3.640.468	0	0
Årets resultat før skat		7.144.645	4.153.421	7.141.565	4.150.495
Skat af årets resultat		-3.080	-2.926	0	0
ÅRETS RESULTAT		7.141.565	4.150.495	7.141.565	4.150.495
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		7.141.565	4.150.495	7.141.565	4.150.495
		7.141.565	4.150.495	7.141.565	4.150.495

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2019 dkk	Koncern 31.12.2018 dkk	Moder 31.12.2019 dkk	Moder 31.12.2018 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	82.971.075	74.170.232	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		82.971.075	74.170.232	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	39.618.434	32.065.526
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	39.618.434	32.065.526
ANLÆGSAKTIVER I ALT		82.971.075	74.170.232	39.618.434	32.065.526
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	150.000	154.375	150.000	154.375
Udlån, kommanditister	9	41.148	46.085	41.148	46.085
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	1.214.182	1.814.339
Andre tilgodehavender	10	37.667	24.618	0	1.185
Tilgodehavender i alt		228.815	225.078	1.405.330	2.015.984
Likvide beholdninger		3.429.651	3.274.282	306.091	407.273
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.658.466	3.499.360	1.711.421	2.423.257
AKTIVER I ALT		86.629.541	77.669.592	41.329.855	34.488.783

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	Note	Koncern 31.12.2019 dkk	Koncern 31.12.2018 dkk	Moder 31.12.2019 dkk	Moder 31.12.2018 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	11.075.000	10.475.000	11.075.000	10.475.000
Overført resultat	11	16.995.436	9.853.871	16.995.436	9.853.871
EGENKAPITAL I ALT		28.070.436	20.328.871	28.070.436	20.328.871
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	42.980.797	40.971.955	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	11.950.000	12.850.000	11.950.000	12.850.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		54.930.797	53.821.955	11.950.000	12.850.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	440.491	392.347	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	900.000	900.000	900.000	900.000
Anden gæld	14	1.368.456	1.358.918	409.419	409.912
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		919.361	867.501	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.628.308	3.518.766	1.309.419	1.309.912
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		58.559.105	57.340.721	13.259.419	14.159.912
PASSIVER I ALT		86.629.541	77.669.592	41.329.855	34.488.783
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.852.499	3.754.772

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 454.872 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043.

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	125.478	123.018	15.302	15.002
Ejendomsadministrationshonorar	38.321	37.638	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	15.588	14.870	0	0
Revision, DK	31.375	31.375	11.875	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	14.483	13.890	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	13.550	11.567	6.457	4.907
Administrationsomkostninger i alt	247.639	241.202	39.978	38.128

NOTER

	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	22.125.000	10.075.000
Årets tilgang	0	12.050.000
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	22.125.000	22.125.000
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, primo	9.940.526	5.579.220
Årets resultat	7.555.988	4.364.232
Skat af årets resultat	-3.080	-2.926
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivninger, ultimo	17.493.434	9.940.526
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	39.618.434	32.065.526

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-59, Kommanditaktieselskab	22.000.000	39.391.820
ApS Habro Komplementar-59	125.000	226.614
	<hr/>	<hr/>
I alt	22.125.000	39.618.434

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	4.062	1.486	0	0
Renter, udlån, Habro-59, KAS	0	0	0	464.499
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	42.414	0
Renter, investorer	1.321	1.587	1.321	1.587
Kursgevinst, valuta	138.656	54.714	40	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	144.039	57.787	43.775	466.086
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.471.772	2.465.537	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	399.902	432.902	399.902	432.902
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	1.185	43.949
Renter, komplementarselskab	14.053	13.379	14.053	13.379
Renter, restskattetillæg	81	86	0	0
Tilsagnsprovision, PFA Barnaby P/S	0	146.500	0	146.500
Kurstab, valuta	0	0	0	2.039
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.885.808	3.058.404	415.140	638.769

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	4.120.564	4.172.281
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	4.680.279	-1.069.707
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-2.519.289	537.894
Værdireguleringer i alt	6.281.554	3.640.468
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
Anskaffelsessum i alt	65.811.504	65.811.504
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
Regulering til dagsværdi, primo	8.358.728	5.256.154
Årets regulering, afkastrelateret	4.120.564	4.172.281
Årets regulering, kursrelateret	4.680.279	-1.069.707
Regulering til dagsværdi, ultimo	17.159.571	8.358.728
Dagsværdi, ultimo	82.971.075	74.170.232
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.464.669	8.966.529

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

Nettolejeindtægt, GBP	454.872	454.872
Afkastkrav	4,50%	4,75%
Reduktion for standard engelske handelsomk.	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	78.604.176	70.461.720
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	87.851.726	78.290.800

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

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	10.475.000	9.825.000	10.475.000	9.825.000
Ændring i året	600.000	650.000	600.000	650.000
Renter låneaftaler	261.200	261.200	261.200	261.200
Overført til udlån, kommanditister	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200	-8.461.200
Indbetalt, ultimo	-2.725.000	-2.120.625	-2.725.000	-2.120.625
Tilgodehavender, investorindskud i alt	150.000	154.375	150.000	154.375

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 150 vedrører ydelsen pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 60 (2018 t.dkk 65). Der er i året opkrævet t.dkk 240 og indbetalt t.dkk 245.

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.329.166	1.327.844	1.329.166	1.327.844
Indbetalt, ultimo	-9.660.173	-9.653.914	-9.660.173	-9.653.914
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
Udlån, kommanditister, ultimo	41.148	46.085	41.148	46.085

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 41 vedrører t.dkk 2 ydelsen pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	Købt 2013	
	I alt 5 anparters ekskl. rente	Pr. anpart (1/5) ekskl. rente
år 2020	5.000	1.000
år 2021	5.000	1.000
år 2022	3.500	700
år 2023	13.000	2.600
år 2024	12.585	2.517
i alt	39.085	7.817

Indbetalingerne indbetales kvartalsvis bagud. Udover ovennævnte indbetalinger kommer renter af den til enhver tid værende restgæld.

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter	0	0	0	1.185
Tilgodehavende moms, DK	13.772	13.502	0	0
Andre tilgodehavender	23.895	11.116	0	0
Andre tilgodehavender i alt	37.667	24.618	0	1.185
11 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 360.000, ultimo	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 104.750, primo	10.475.000	9.825.000	10.475.000	9.825.000
Ændring i året	600.000	650.000	600.000	650.000
100 kommanditanparter á kr. 110.750, ultimo	11.075.000	10.475.000	11.075.000	10.475.000
Resthæftelse i alt	24.925.000	25.525.000	24.925.000	25.525.000
Pr. anpart	249.250	255.250	249.250	255.250
Overført resultat				
Overført resultat, primo	9.853.871	5.703.376	9.853.871	5.703.376
Overført af årets resultat	7.141.565	4.150.495	7.141.565	4.150.495
Overført resultat, ultimo	16.995.436	9.853.871	16.995.436	9.853.871
Egenkapital i alt	28.070.436	20.328.871	28.070.436	20.328.871

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
12 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.277.356	48.739.659		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.953.149	5.000.581		
Kursregulering, primo	-7.375.357	-6.837.463		
Årets kursregulering	2.519.289	-537.894		
Kursregulering, ultimo	-4.856.068	-7.375.357		
Kursværdi, ultimo	43.421.288	41.364.302		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.879.933	39.131.257		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.100.864	1.840.698		
Langfristet del i alt	42.980.797	40.971.955		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	440.491	392.347		
Lånets løbetid er til 15. januar 2033, og renten er fast 5,81% 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.				
13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.350.000	9.250.000	8.350.000	9.250.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.600.000	3.600.000	3.600.000	3.600.000
Langfristet del i alt	11.950.000	12.850.000	11.950.000	12.850.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	900.000	900.000	900.000	900.000

NOTER

	Koncern 2019 dkk	Koncern 2018 dkk	Moder 2019 dkk	Moder 2018 dkk
14 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	230.264	219.218	230.264	219.218
Skyldige renter	696.741	683.050	164.155	175.694
Skyldig moms, UK	401.371	416.724	0	0
Skyldig selskabsskat	3.080	2.926	0	0
Skyldige omkostninger	37.000	37.000	15.000	15.000
Anden gæld i alt	1.368.456	1.358.918	409.419	409.912

15 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 82.971.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-59 Kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 259.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-59 Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-59 Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 53.