

K/S Habro-Worthing

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

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. 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
Noter til årsrapporten	15 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 4. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Worthing
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 31187443
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Habro Komplementar-57

Bestyrelse Christian Kledal (formand)
Eytan Zwi Steinitz
Steen Bøgelund Hagengaard

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-57
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-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 2021

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -361.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.146.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.782.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 20.559. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Lejer og finansiering

Koncernens lejer Travelodge Hotels Ltd. har som følge af Covid-19 pandemien gennemført en CVA, som medførte lejereduktion i 2020 og 2021.

Der arbejdes på tillæg til aftale med lejer om vedligeholdelsesforpligtelse, herunder om det fremtidige løbende behov for vedligeholdelse.

I forbindelse med Travelodge's CVA er der indgået aftale med koncernens 1. prioritetslångiver, Canada Life og 2. prioritetslångiver, PFA Barnaby P/S, om tilpasning af låneydelserne, hvilket investorerne har bakket op omkring.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. 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-Worthing for 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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 2021 - 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
Lejeindtægter	1	2.721.465	1.669.380	0	0
Lejeindtægter i alt		2.721.465	1.669.380	0	0
Administrationsomkostninger	2	-238.881	-384.121	-39.414	-49.595
Resultat før finansielle poster m.v.		2.482.584	1.285.259	-39.414	-49.595
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	2.276.610	-11.356.266
Resultat før finansiering m.v.		2.482.584	1.285.259	2.237.196	-11.405.861
Finansielle indtægter	4	151.683	2.477	61.135	24.738
Finansielle omkostninger	5	-2.995.378	-2.977.956	-516.404	-512.474
Resultat før værdiregulering		-361.111	-1.690.220	1.781.927	-11.893.597
Værdireguleringer	6	2.146.426	-10.200.143	0	0
Årets resultat før skat		1.785.315	-11.890.363	1.781.927	-11.893.597
Skat af årets resultat		-3.388	-3.234	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.781.927	-11.893.597	1.781.927	-11.893.597
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		1.781.927	-11.893.597	-6.631.851	-11.893.597
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	8.413.778	0
		1.781.927	-11.893.597	1.781.927	-11.893.597

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	Note	Koncern 31.12.2021 dkk	Koncern 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2020 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	75.474.678	70.171.245	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		75.474.678	70.171.245	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	30.538.778	28.262.168
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	30.538.778	28.262.168
ANLÆGSAKTIVER I ALT		75.474.678	70.171.245	30.538.778	28.262.168
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	290.000	500.000	290.000	500.000
Udlån, kommanditister	9	30.645	35.606	30.645	35.606
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	1.945.270	713.832
Andre tilgodehavender	10	58.631	47.638	0	0
Tilgodehavender i alt		379.276	583.244	2.265.915	1.249.438
Likvide beholdninger		2.017.167	981.972	276.942	729.704
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.396.443	1.565.216	2.542.857	1.979.142
AKTIVER I ALT		77.871.121	71.736.461	33.081.635	30.241.310

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	Note	Koncern 31.12.2021 dkk	Koncern 31.12.2020 dkk	Moder 31.12.2021 dkk	Moder 31.12.2020 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital		13.674.999	12.374.999	13.674.999	12.374.999
Overført resultat		6.883.766	5.101.839	-1.530.012	5.101.839
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	8.413.778	0
EGENKAPITAL I ALT		20.558.765	17.476.838	20.558.765	17.476.838
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	42.470.364	39.950.615	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	11.150.000	12.050.000	11.150.000	12.050.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		53.620.364	52.000.615	11.150.000	12.050.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	11	499.656	751.183	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	12	900.000	350.000	900.000	350.000
Anden gæld	13	1.389.449	985.603	472.870	364.472
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		902.887	172.222	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.691.992	2.259.008	1.372.870	714.472
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		57.312.356	54.259.623	12.522.870	12.764.472
PASSIVER I ALT		77.871.121	71.736.461	33.081.635	30.241.310
Personaleforhold	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
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. 123.750, primo	12.374.999	11.075.000	12.374.999	11.075.000
Ændring i året	1.300.000	1.299.999	1.300.000	1.299.999
100 kommanditanparter á kr. 136.750, ultimo	13.674.999	12.374.999	13.674.999	12.374.999
Resthæftelse i alt	22.325.001	23.625.001	22.325.001	23.625.001
Pr. anpart	223.250	236.250	223.250	236.250
Overført resultat				
Overført resultat, primo	5.101.839	16.995.436	5.101.839	16.995.436
Overført af årets resultat	1.781.927	-11.893.597	-6.631.851	-11.893.597
Overført resultat, ultimo	6.883.766	5.101.839	-1.530.012	5.101.839
Nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Primo	0	0	0	0
Overført af årets resultat	0	0	8.413.778	0
Ultimo	0	0	8.413.778	0
Egenkapital i alt	20.558.765	17.476.838	20.558.765	17.476.838

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk		
1 Lejeindtægter				
Lejeindtægter i alt	2.721.465	1.669.380		
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Travelodge Hotels Ltd. Som følge af Travelodge's CVA i 2020 er lejen reduceret med 75 % i 3 kvartaler af 2020, og med 30 % i 2021.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 454.872 p.a. Lejemålet løber indtil marts 2043. Udlejer har option på forlængelse af lejekontrakten til juni 2048.</p>				
	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	130.547	127.988	15.920	15.608
Ejendomsadministrationshonorar	38.949	38.235	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	2.103	15.209	0	0
Revision, DK	31.875	31.875	11.875	11.875
Lovpligtig regnskabsindberetning	5.625	5.625	3.125	3.125
Revisor, UK	15.174	14.734	0	0
Advokat, DK	0	8.875	0	8.875
Ejendomsvurdering	0	35.895	0	0
Honorar, Habro UK	0	89.758	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	11.389	12.708	5.275	6.893
Administrationsomkostninger i alt	238.881	384.121	39.414	49.595

NOTER

	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	22.125.000	22.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	22.125.000	22.125.000
Op-/nedskrivninger, primo	6.137.168	17.493.434
Årets resultat	2.279.998	-11.353.032
Skat af årets resultat	-3.388	-3.234
Op-/nedskrivninger, ultimo	8.413.778	6.137.168
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	30.538.778	28.262.168

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-59, Kommanditaktieselskab	27.000.000	30.288.895
ApS Habro Komplementar-59	125.000	249.883
I alt	27.125.000	30.538.778

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	43	1.346	0	0
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	59.761	23.607
Renter, investorer	1.306	1.131	1.306	1.131
Kursgevinst, valuta	150.334	0	68	0
Finansielle indtægter i alt	151.683	2.477	61.135	24.738
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.478.676	2.387.288	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	497.211	432.864	497.211	432.864
Renter, komplementarselskab	15.497	14.757	15.497	14.757
Renter, kreditinstitutter	3.852	2.412	3.696	2.336
Renter, restskattetillæg	142	144	0	0
Waiver fee, Heimdal	0	62.500	0	62.500
Kurstab, valuta	0	77.991	0	17
Finansielle omkostninger i alt	2.995.378	2.977.956	516.404	512.474

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-8.297.108
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	5.303.433	-4.502.722
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	-3.157.007	2.599.687
Værdireguleringer i alt	2.146.426	-10.200.143
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	4.359.741	17.159.571
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	0	-8.297.108
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	5.303.433	-4.502.722
Regulering til dagsværdi, ultimo	9.663.174	4.359.741
Dagsværdi, ultimo	75.474.678	70.171.245
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.518.202	8.518.202

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

Nettolejeindtægt, GBP	454.872	454.872
Afkastkrav	5,00%	5,00%
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%	71.880.646	66.829.757
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	79.447.029	73.864.468

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

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	12.374.999	11.075.000	12.374.999	11.075.000
Ændring i året	1.300.000	1.299.999	1.300.000	1.299.999
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	-5.184.999	-3.674.999	-5.184.999	-3.674.999
Tilgodehavender, investorindskud i alt	290.000	500.000	290.000	500.000

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 290 vedrører ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 120 (2020 t.dkk 200). Der er i året opkrævet t.dkk 520 og indbetalt t.dkk 600.

9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.331.603	1.330.297	1.331.603	1.330.297
Indbetalt, ultimo	-9.673.113	-9.666.846	-9.673.113	-9.666.846
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
Udlån, kommanditister, ultimo	30.645	35.606	30.645	35.606

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 31 vedrører t.dkk 2 ydelsen pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Ydelser til kommanditselskabet fordeler sig således:

	Købt 2013	
	I alt 5 anparter ekskl. rente	Pr. anpart (1/5) ekskl. rente
år 2022	3.500	700
år 2023	13.000	2.600
år 2024	12.585	2.517
i alt	29.085	5.817

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

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	14.329	15.298
Andre tilgodehavender	44.302	32.340
Andre tilgodehavender i alt	58.631	47.638
11 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.268.768	48.157.553
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.849.670	4.940.858
Kursregulering, primo	-7.455.755	-4.856.068
Årets kursregulering	3.157.007	-2.599.687
Kursregulering, ultimo	-4.298.748	-7.455.755
Kursværdi, ultimo	42.970.020	40.701.798
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.015.935	37.826.978
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.454.429	2.123.637
Langfristet del i alt	42.470.364	39.950.615
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	499.656	751.183

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.

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
12 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.300.000	8.300.000	7.300.000	8.300.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.850.000	3.750.000	3.850.000	3.750.000
Langfristet del i alt	11.150.000	12.050.000	11.150.000	12.050.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	900.000	350.000	900.000	350.000

NOTER

	Koncern 2021 dkk	Koncern 2020 dkk	Moder 2021 dkk	Moder 2020 dkk
13 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	253.918	241.797	253.918	241.797
Skyldige renter	731.003	450.774	203.952	107.675
Skyldig moms, UK	337.023	252.298	0	0
Skyldig selskabsskat	3.388	3.234	0	0
Skyldige omkostninger	64.117	37.500	15.000	15.000
Anden gæld i alt	1.389.449	985.603	472.870	364.472

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 75.475.
- 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 276.
- 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 17.