

## **K/S Habro-Worthing**

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

### **Årsrapport for 2020**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 31187443

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. februar 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-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 11. februar 2021

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 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 11. februar 2021

**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 2020 - 31. december 2020

**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 2020

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.690.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 10.200.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 11.894.

2020 har været et usædvanligt år pga. pandemien. Årets resultat er ikke tilfredsstillende, men bestyrelsen finder, at Selskabet trods alt er kommet godt igennem pandemien.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 17.477. 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 medfører lejerreduktion 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 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens både kortsigtede og 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 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-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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020**

	Note	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
Lejeindtægter	1	1.669.380	3.852.499	0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.669.380</b>	<b>3.852.499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	2	-384.121	-247.639	-49.595	-39.978
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.285.259</b>	<b>3.604.860</b>	<b>-49.595</b>	<b>-39.978</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-11.356.266	7.552.908
<b>Resultat før finansiering m.v.</b>		<b>1.285.259</b>	<b>3.604.860</b>	<b>-11.405.861</b>	<b>7.512.930</b>
Finansielle indtægter	4	2.477	144.039	24.738	43.775
Finansielle omkostninger	5	-2.977.956	-2.885.808	-512.474	-415.140
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.690.220</b>	<b>863.091</b>	<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>
Værdireguleringer	6	-10.200.143	6.281.554	0	0
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>-11.890.363</b>	<b>7.144.645</b>	<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>
Skat af årets resultat		-3.234	-3.080	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>	<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Overført resultat		-11.893.597	7.141.565	-11.893.597	7.141.565
		<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>	<b>-11.893.597</b>	<b>7.141.565</b>

**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
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
Investeringsejendom	7	70.171.245	82.971.075	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>70.171.245</b>	<b>82.971.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	28.262.168	39.618.434
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.262.168</b>	<b>39.618.434</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>70.171.245</b>	<b>82.971.075</b>	<b>28.262.168</b>	<b>39.618.434</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender, investorindskud	8	500.000	150.000	500.000	150.000
Udlån, kommanditister	9	35.606	41.148	35.606	41.148
Mellemregning, Habro-59, KAS		0	0	713.832	1.214.182
Andre tilgodehavender	10	47.638	37.667	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>583.244</b>	<b>228.815</b>	<b>1.249.438</b>	<b>1.405.330</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>981.972</b>	<b>3.429.651</b>	<b>729.704</b>	<b>306.091</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.565.216</b>	<b>3.658.466</b>	<b>1.979.142</b>	<b>1.711.421</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>71.736.461</b>	<b>86.629.541</b>	<b>30.241.310</b>	<b>41.329.855</b>

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

		Koncern 31.12.2020	Koncern 31.12.2019	Moder 31.12.2020	Moder 31.12.2019
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
<b>Egenkapital</b>					
Indskudskapitalen udgør kr. 36.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	12.374.999	11.075.000	12.374.999	11.075.000
Overført resultat	11	5.101.839	16.995.436	5.101.839	16.995.436
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>17.476.838</b>	<b>28.070.436</b>	<b>17.476.838</b>	<b>28.070.436</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	39.950.615	42.980.797	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	12.050.000	11.950.000	12.050.000	11.950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>52.000.615</b>	<b>54.930.797</b>	<b>12.050.000</b>	<b>11.950.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld, Canada Life	12	751.183	440.491	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	13	350.000	900.000	350.000	900.000
Anden gæld	14	985.603	1.368.456	364.472	409.419
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		172.222	919.361	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.259.008</b>	<b>3.628.308</b>	<b>714.472</b>	<b>1.309.419</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>54.259.623</b>	<b>58.559.105</b>	<b>12.764.472</b>	<b>13.259.419</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>71.736.461</b>	<b>86.629.541</b>	<b>30.241.310</b>	<b>41.329.855</b>
Personaleforhold	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Lejer og finansiering	17				

## NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>1.669.380</b>	<b>3.852.499</b>

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.

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.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>				
Selskabsadministrationshonorar	127.988	125.478	15.608	15.302
Ejendomsadministrationshonorar	38.235	38.321	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	15.209	15.588	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
Advokat, DK	8.875	0	8.875	0
Ejendomsvurdering	35.895	0	0	0
Honorar, Habro UK	89.758	0	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219	3.219	3.219
Diverse omkostninger	12.708	13.550	6.893	6.457
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>384.121</b>	<b>247.639</b>	<b>49.595</b>	<b>39.978</b>

## NOTER

	<b>Moder 2020 dkk</b>	<b>Moder 2019 dkk</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	22.125.000	22.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>22.125.000</u>	<u>22.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	17.493.434	9.940.526
Årets resultat	-11.353.032	7.555.988
Skat af årets resultat	-3.234	-3.080
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>6.137.168</u>	<u>17.493.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b><u>28.262.168</u></b>	<b><u>39.618.434</u></b>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
Habro-59, Kommanditaktieselskab	22.000.000	28.024.212
ApS Habro Komplementar-59	125.000	237.956
I alt	<u>22.125.000</u>	<u>28.262.168</u>

	<b>Koncern 2020 dkk</b>	<b>Koncern 2019 dkk</b>	<b>Moder 2020 dkk</b>	<b>Moder 2019 dkk</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renter, kreditinstitutter	1.346	4.062	0	0
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	23.607	42.414
Renter, investorer	1.131	1.321	1.131	1.321
Kursgevinst, valuta	0	138.656	0	40
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>2.477</u></b>	<b><u>144.039</u></b>	<b><u>24.738</u></b>	<b><u>43.775</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	2.387.288	2.471.772	0	0
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	432.864	399.902	432.864	399.902
Renter, mellemregning, Habro-59, KAS	0	0	0	1.185
Renter, komplementarselskab	14.757	14.053	14.757	14.053
Renter, kreditinstitutter	2.412	0	2.336	0
Renter, restskattetilæg	144	81	0	0
Waiver fee, Heimdal	62.500	0	62.500	0
Kurstab, valuta	77.991	0	17	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>2.977.956</u></b>	<b><u>2.885.808</u></b>	<b><u>512.474</u></b>	<b><u>415.140</u></b>

## NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-8.297.108	4.120.564
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-4.502.722	4.680.279
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	2.599.687	-2.519.289
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-10.200.143</b>	<b>6.281.554</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum	61.001.258	61.001.258
Købsomkostninger	4.810.246	4.810.246
<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>65.811.504</b>	<b>65.811.504</b>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.400.000	6.400.000
Regulering til dagsværdi, primo	17.159.571	8.358.728
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopg.)	-8.297.108	4.120.564
Årets regulering, kursrelateret (resultatopg.)	-4.502.722	4.680.279
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>4.359.741</b>	<b>17.159.571</b>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>70.171.245</b>	<b>82.971.075</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	8.518.202	9.464.669

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

Nettolejeindtægt, GBP	454.872	454.872
Afkastkrav	5,00%	4,50%
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%	66.829.757	78.604.176
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	73.864.468	87.851.726

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
<b>8 Tilgodehavender, investorindskud</b>				
Indskudskapital, kontant andel	11.075.000	10.475.000	11.075.000	10.475.000
Ændring i året	1.299.999	600.000	1.299.999	600.000
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	-3.674.999	-2.725.000	-3.674.999	-2.725.000
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>150.000</b>	<b>500.000</b>	<b>150.000</b>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 500 vedrører ydelsen pr. 31. december 2020, som først forfaldt primo 2021. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 200 (2019 t.dkk 60). Der er i året opkrævet t.dkk 520 og indbetalt t.dkk 380.

<b>9 Udlån, kommanditister</b>				
Udlån, kommanditister	8.461.200	8.461.200	8.461.200	8.461.200
Renter udlån, kommanditister	1.330.297	1.329.166	1.330.297	1.329.166
Indbetalt, ultimo	-9.666.846	-9.660.173	-9.666.846	-9.660.173
Realiseret tab på udlån kommanditister	-89.045	-89.045	-89.045	-89.045
<b>Udlån, kommanditister, ultimo</b>	<b>35.606</b>	<b>41.148</b>	<b>35.606</b>	<b>41.148</b>

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 36 vedrører t.dkk 2 ydelsen pr. 31. december 2020, som først forfaldt primo 2021. 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 2021	5.000	1.000
år 2022	3.500	700
år 2023	13.000	2.600
år 2024	12.585	2.517
<b>i alt</b>	<b>34.085</b>	<b>6.817</b>

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

## NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
<b>10 Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende moms, DK	15.298	13.772	0	0
Andre tilgodehavender	32.340	23.895	0	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>47.638</b>	<b>37.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Egenkapital</b>				
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. 110.750, primo	11.075.000	10.475.000	11.075.000	10.475.000
Ændring i året	1.299.999	600.000	1.299.999	600.000
100 kommanditanparter á kr. 123.750, ultimo	12.374.999	11.075.000	12.374.999	11.075.000
Resthæftelse i alt	23.625.001	24.925.000	23.625.001	24.925.000
Pr. anpart	236.250	249.250	236.250	249.250
<b>Overført resultat</b>				
Overført resultat, primo	16.995.436	9.853.871	16.995.436	9.853.871
Overført af årets resultat	-11.893.597	7.141.565	-11.893.597	7.141.565
Overført resultat, ultimo	5.101.839	16.995.436	5.101.839	16.995.436
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.476.838</b>	<b>28.070.436</b>	<b>17.476.838</b>	<b>28.070.436</b>

## NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
<b>12 Prioritetsgæld, Canada Life</b>				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.157.553	48.277.356		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.940.858	4.953.149		
Kursregulering, primo	-4.856.068	-7.375.357		
Årets kursregulering	-2.599.687	2.519.289		
Kursregulering, ultimo	-7.455.755	-4.856.068		
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>40.701.798</b>	<b>43.421.288</b>		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.826.978	40.879.933		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.123.637	2.100.864		
Langfristet del i alt	39.950.615	42.980.797		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	751.183	440.491		
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.				
<b>13 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.300.000	8.350.000	8.300.000	8.350.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.750.000	3.600.000	3.750.000	3.600.000
Langfristet del i alt	12.050.000	11.950.000	12.050.000	11.950.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	350.000	900.000	350.000	900.000

## NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
<b>14 Anden gæld</b>				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-57	241.797	230.264	241.797	230.264
Skyldige renter	450.774	696.741	107.675	164.155
Skyldig moms, UK	252.298	401.371	0	0
Skyldig selskabsskat	3.234	3.080	0	0
Skyldige omkostninger	37.500	37.000	15.000	15.000
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>985.603</b>	<b>1.368.456</b>	<b>364.472</b>	<b>409.419</b>

**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 70.171.
- 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 716.
- 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 16.

**17 Lejer og finansiering**

Koncernens lejer Travelodge Hotels Ltd. har som følge af Covid-19 pandemien gennemført en CVA, som medfører 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.