

K/S Habro-Harrogate

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

Årsrapport for 2020

(13. regnskabsår)

CVR nr. 31189292

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. 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-Harrogate.

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 29. marts 2021

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Jimmi Madsen

Hans-Henrik Hechmann Wittrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Harrogate

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Harrogate 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 29. marts 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 31189292
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar ApS Habro Komplementar-58

Bestyrelse Jens Christian Lolk (formand)
Jimmi Madsen
Hans-Henrik Hechmann Wittrup

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-58
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-62, Kommanditaktieselskab
ApS Habro Komplementar-62

alle 100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning, via Habro-62, Kommanditaktieselskab, af ejendommen beliggende 36/38 Cambridge Street, Harrogate, England.

Resultat for regnskabsåret 2020

Koncernens resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 663.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 34.372.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 33.712.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -26.416. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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-Harrogate 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-Harrogate 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 udignes 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-Harrogate og Habro-62, 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-62, som er 100% ejet af K/S Habro-Harrogate.

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	8.491.288	8.560.279	0	0
Lejeindtægter i alt		8.491.288	8.560.279	0	0
Administrationsomkostninger	2	-451.384	-396.924	-41.271	-43.135
Resultat før finansielle poster m.v.		8.039.904	8.163.355	-41.271	-43.135
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	3	0	0	-32.754.413	-13.161.486
Resultat før finansiering m.v.		8.039.904	8.163.355	-32.795.684	-13.204.621
Finansielle indtægter	4	169.204	333.130	320.411	348.364
Finansielle omkostninger	5	-7.546.359	-7.841.113	-1.236.972	-1.255.709
Resultat før værdiregulering		662.749	655.372	-33.712.245	-14.111.966
Værdireguleringer	6	-34.371.760	-14.764.258	0	0
Årets resultat før skat		-33.709.011	-14.108.886	-33.712.245	-14.111.966
Skat af årets resultat		-3.234	-3.080	0	0
ÅRETS RESULTAT		-33.712.245	-14.111.966	-33.712.245	-14.111.966
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		-33.712.245	-14.111.966	-33.712.245	-14.111.966
		-33.712.245	-14.111.966	-33.712.245	-14.111.966

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

		Koncern	Koncern	Moder	Moder
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	Note	dkk	dkk	dkk	dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	7	124.400.041	165.478.110	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		124.400.041	165.478.110	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	6.792.606	39.547.019
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	6.792.606	39.547.019
ANLÆGSAKTIVER I ALT		124.400.041	165.478.110	6.792.606	39.547.019
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender, investorindskud	8	0	0	0	0
Udlån, kommanditister	9	1.245.241	2.433.448	1.245.241	2.433.448
Mellemregning med Habro-62, KAS	10	0	0	11.034.485	10.645.317
Andre tilgodehavender	11	29.320	158.186	0	136.763
Tilgodehavender i alt		1.274.561	2.591.634	12.279.726	13.215.528
Likvide beholdninger		5.216.439	6.551.569	855.314	2.454.023
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.491.000	9.143.203	13.135.040	15.669.551
AKTIVER I ALT		130.891.041	174.621.313	19.927.646	55.216.570

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. 75.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	12	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Overført resultat	12	-60.115.439	-26.403.194	-60.115.439	-26.403.194
EGENKAPITAL I ALT		-26.416.464	7.295.781	-26.416.464	7.295.781
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	105.195.615	113.759.328	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	14	44.387.000	46.086.000	44.387.000	46.086.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		149.582.615	159.845.328	44.387.000	46.086.000
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Canada Life	13	1.704.206	1.711.910	0	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	14	1.699.000	330.000	1.699.000	330.000
Gældsbrief, Habro Harrogate Invest ApS		0	772.890	0	772.890
Anden gæld	15	2.407.219	2.628.093	258.110	731.899
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.914.465	2.037.311	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.724.890	7.480.204	1.957.110	1.834.789
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		157.307.505	167.325.532	46.344.110	47.920.789
PASSIVER I ALT		130.891.041	174.621.313	19.927.646	55.216.570
Personaleforhold	16				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17				

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.491.288	8.560.279

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Primark Stores Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 1.008.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2034.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
2 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	215.421	186.687	15.608	15.302
Ejendomsadministrationshonorar	84.733	84.920	0	0
Honorar, VAT-agent, UK	33.703	34.544	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
Omkostninger, Rent Review	2.190	19.724	0	0
Ejendomsvurdering	16.931	0	0	0
Honorar, Habro UK	29.224	0	0	0
Diverse omkostninger	11.411	14.029	5.126	7.296
Administrationsomkostninger i alt	451.384	396.924	41.271	43.135

NOTER

	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	65.125.000	65.125.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>65.125.000</u>	<u>65.125.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-25.577.981	-12.416.495
Årets resultat	-32.751.179	-13.158.406
Skat af årets resultat	-3.234	-3.080
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-58.332.394</u>	<u>-25.577.981</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>6.792.606</u>	<u>39.547.019</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	<u>Nominelt</u>	<u>Egenkapital</u>
Habro-62, Kommanditaktieselskab	65.000.000	6.554.798
ApS Habro Komplementar-62	125.000	237.808
I alt	<u>65.125.000</u>	<u>6.792.606</u>

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
4 Finansielle indtægter				
Renter, mellemregning, Habro-62, KAS	0	0	276.915	261.838
Renter, kreditinstitutter	2.288	4.316	0	0
Renter, investorer	43.496	86.490	43.496	86.490
Kursgevinst, valuta	123.420	242.324	0	36
Finansielle indtægter i alt	<u>169.204</u>	<u>333.130</u>	<u>320.411</u>	<u>348.364</u>
5 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	6.309.220	6.585.323	0	0
Renter, prioritetsg., Habro-Harrogate Inv. ApS	1.190.894	1.213.359	1.190.894	1.213.359
Renter, gældsbrief, Habro-Harrogate Inv. ApS	21.476	13.833	21.476	13.833
Renter, komplementarselskab	14.752	14.048	14.752	14.048
Renter, kreditinstitutter	9.873	14.469	9.837	14.469
Renter, øvrige	144	81	0	0
Kurstab, valuta	0	0	13	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>7.546.359</u>	<u>7.841.113</u>	<u>1.236.972</u>	<u>1.255.709</u>

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk
6 Værdireguleringer		
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-33.095.615	-17.349.309
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-7.982.454	9.334.382
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	6.706.309	-6.749.331
Værdireguleringer i alt	-34.371.760	-14.764.258
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum	173.237.133	173.237.133
Købsomkostninger	19.663.439	19.663.439
Anskaffessum i alt	192.900.572	192.900.572
Anskaffessum, ultimo, GBP	18.300.000	18.300.000
Regulering til dagsværdi, primo	-27.422.462	-19.407.535
Årets reg., afkastrelateret (resultatopgørelse)	-33.095.615	-17.349.309
Årets reg., kursrelateret (resultatopgørelse)	-7.982.454	9.334.382
Regulering til dagsværdi, ultimo	-68.500.531	-27.422.462
Dagsværdi, ultimo	124.400.041	165.478.110
Dagsværdi, ultimo, GBP	15.101.124	18.876.404

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

Nettolejeindtægt, GBP	1.008.000	1.008.000
Afkastkrav	6,25%	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%	119.615.424	157.598.200
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	129.583.376	174.187.484

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
8 Tilgodehavender, investorindskud				
Indskudskapital, kontant andel	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Heraf overført til udlån, kommanditister	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980	-23.054.980
Renter investorindbetalinger	177.480	177.480	177.480	177.480
Indbetalt, ultimo	-10.821.475	-10.821.475	-10.821.475	-10.821.475
Tilgodehavender, solgte anparter i alt	0	0	0	0
9 Udlån, kommanditister				
Udlån, kommanditister	23.054.980	23.054.980	23.054.980	23.054.980
Renter låneaftaler	2.907.926	2.866.913	2.907.926	2.866.913
Indbetalt, ultimo	-24.717.665	-23.488.445	-24.717.665	-23.488.445
Udlån, kommanditister, ultimo	1.245.241	2.433.448	1.245.241	2.433.448
Udlån, kommanditister, ultimo består af				
Restgæld, ultimo	930.760	2.038.955	930.760	2.038.955
Ydelsen pr. 31/12	247.344	394.493	247.344	394.493
Tidligere rater	67.137	0	67.137	0
Udlån, kommanditister, ultimo	1.245.241	2.433.448	1.245.241	2.433.448

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 1.245 vedrører t.dkk 247 ydelsen pr. 31. december 2020, som først forfalder primo 2021 og t.dkk 67 vedrører tidligere rater. Der udestår heraf et tilgodehavende på t.dkk 67 fra en kommanditist.

Ydelserne til kommanditselskabet fordeler sig således:

	I alt ekskl. rente 86 anparter
år 2021	592.562
år 2022	338.198
	930.760

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 367 (2019 t.dkk 979). Der er i året indbetalt t.dkk 628 til dækning af gældsbreve, heraf er t.dkk 16 renter og gebyrer.

NOTER

10 Mellemregning, Habro-62, Kommanditaktieselskab

Selskabet har indgået aftale med datterselskabet Habro-62, Kommanditaktieselskab om, at mellemregningen i alt t.kr. 11.034 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.

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
11 Andre tilgodehavender				
Mellemregning med Habro Harrogate Inv. ApS	0	136.763	0	136.763
Tilgodehavende moms, DK	28.727	21.423	0	0
Andre tilgodehavender	593	0	0	0
Andre tilgodehavender i alt	29.320	158.186	0	136.763
12 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
100 kommanditanparter á kr. 336.990, ultimo	33.698.975	33.698.975	33.698.975	33.698.975
Resthæftelse i alt, ekskl. udlån, kommanditister	41.301.025	41.301.025	41.301.025	41.301.025
Pr. anpart	413.010	413.010	413.010	413.010
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-26.403.194	-12.291.228	-26.403.194	-12.291.228
Overført af årets resultat	-33.712.245	-14.111.966	-33.712.245	-14.111.966
Overført resultat, ultimo	-60.115.439	-26.403.194	-60.115.439	-26.403.194
Egenkapital i alt	-26.416.464	7.295.781	-26.416.464	7.295.781

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
13 Prioritetsgæld, Canada Life				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	123.939.584	125.804.692		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	12.976.744	13.172.025		
Kursregulering, primo	-10.333.454	-17.082.785		
Årets kursregulering	-6.706.309	6.749.331		
Kursregulering, ultimo	-17.039.763	-10.333.454		
Kursværdi, ultimo	106.899.821	115.471.238		
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	97.304.977	105.833.015		
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.890.638	7.926.313		
Langfristet del i alt	105.195.615	113.759.328		
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.704.206	1.711.910		
Lånets løbetid er til 15. juli 2034, 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.				
14 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S				
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	37.000.000	38.800.000	37.000.000	38.800.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.387.000	7.286.000	7.387.000	7.286.000
Langfristet del i alt	44.387.000	46.086.000	44.387.000	46.086.000
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.699.000	330.000	1.699.000	330.000

PFA Barnaby P/S har 30/12 2020 overtaget 2. prioritetslånet fra Habro Harrogate Invest ApS. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

NOTER

	Koncern 2020 dkk	Koncern 2019 dkk	Moder 2020 dkk	Moder 2019 dkk
15 Anden gæld				
Mellemreg. med ApS Habro Komplementar-58	241.710	230.182	241.710	230.182
Skyldige renter	1.311.186	1.902.836	0	486.517
Skyldig moms, UK	812.189	432.967	0	0
Skyldig selskabsskat	3.234	3.080	0	0
Skyldige omkostninger	38.900	59.028	16.400	15.200
Anden gæld i alt	2.407.219	2.628.093	258.110	731.899

16 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 124.400.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Primær pant i kommanditselskabets aktiepost i Habro-62, kommanditaktieselskab.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 845.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.
- Primær pant i kommanditselskabets tilgodehavende hos Habro-62, Kommanditaktieselskab.
- Transport i kommanditselskabets pant i Habro-62, Kommanditaktieselskabs ejendom, lejeindtægter, forsikringssummer og likvider.

Herudover hæfter moderselskabet iht. særskilt kaution for samtlige datterselskabets forpligtelser med undtagelse af 1. prioritetsgælden til Canada Life.

For datterselskabets mellemregning med moderselskabet er stillet følgende sikkerheder:

- Primært pant i kommanditaktieselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 30.