

K/S Habro-Reading

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

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR nr. 30074882

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 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 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Reading.

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 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 18. maj 2022

I bestyrelsen:

Jens Christian Lolk (formand)

Peder Tudborg Eriksen

Tove Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Reading

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Reading for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 18. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Reading c/o Habro FM a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30074882
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	ApS Habro Komplementar-46
Bestyrelse	Jens Christian Lolk (formand) Peder Tudborg Eriksen Tove Henriksen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-46 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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 97/98 Broad Street og 31 Chain Street, Reading, England og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 111.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 333.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 222.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -15.896. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuel førtidsindfrielses omkostninger af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

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-Reading for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021 dkk	2020 dkk
Lejeindtægter	1	1.111.763	-232.486
Lejeindtægter i alt		1.111.763	-232.486
Administrationsomkostninger	2	-217.341	-552.207
Resultat før finansielle poster m.v.		894.422	-784.693
Finansielle indtægter	3	378.245	252.071
Finansielle omkostninger	4	-1.161.745	-1.662.222
Resultat før værdiregulering m.v.		110.922	-2.194.844
Værdireguleringer	5	-332.579	-1.945.993
ÅRETS RESULTAT		-221.657	-4.140.837
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-221.657	-4.140.837
		-221.657	-4.140.837

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

	Note	31.12.2021 dkk	31.12.2020 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	19.145.208	17.799.918
Materielle anlægsaktiver i alt		19.145.208	17.799.918
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.145.208	17.799.918
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	133.334	150.000
Andre tilgodehavender	8	62.547	65.605
Tilgodehavende leje		0	19.184
Tilgodehavender i alt		195.881	234.789
Likvide beholdninger		1.200.275	1.291.584
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.396.156	1.526.373
AKTIVER I ALT		20.541.364	19.326.291

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

	Note	31.12.2021 dkk	31.12.2020 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 52.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		27.080.796	25.155.792
Overført resultat		-42.977.204	-42.755.547
EGENKAPITAL I ALT		-15.896.408	-17.599.755
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP	9	18.245.087	17.247.975
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK	10	14.030.991	15.196.441
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.276.078	32.444.416
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP	9	306.464	1.093.832
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK	10	600.000	500.000
Anden gæld	11	2.948.808	2.887.798
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		306.422	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.161.694	4.481.630
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.437.772	36.926.046
PASSIVER I ALT		20.541.364	19.326.291
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 dkk	2020 dkk
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 490.000, ultimo	49.000.000	49.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 251.558, primo	25.155.792	20.675.792
Ændring i året	1.925.004	4.480.000
100 kommanditanparter á kr. 270.808, ultimo	27.080.796	25.155.792
Resthæftelse i alt, før egne anparter	21.919.204	23.844.208
Resthæftelse, egne anparter	4.383.841	4.768.842
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.535.363	19.075.366
Pr. anpart	219.192	238.442
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 35.000, ultimo	3.500.000	3.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.500.000	3.500.000
Resthæftelse, egne anparter	700.000	700.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.800.000	2.800.000
Pr. anpart	35.000	35.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra PFA Barnaby P/S ("1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse ("Undtagne forpligtelser").

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 dkk	2020 dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 525.000, ultimo	52.500.000	52.500.000
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 251.558, primo	25.155.792	20.675.792
Ændringer i året	1.925.004	4.480.000
100 kommanditanparter á kr. 270.808, ultimo	27.080.796	25.155.792
Resthæftelse i alt, før egne anparter	25.419.204	27.344.208
Resthæftelse, egne anparter	5.083.841	5.468.842
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	20.335.363	21.875.366
Pr. anpart	254.192	273.442
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-42.755.547	-38.614.710
Overført af årets resultat	-221.657	-4.140.837
Overført resultat, ultimo	-42.977.204	-42.755.547
Egenkapital i alt	-15.896.408	-17.599.755

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
1 Lejeindtægter m.v.		
Leje	1.281.828	411.430
Tilskud til ombygningsomkostninger	-170.065	-643.916
Lejeindtægter i alt	1.111.763	-232.486

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Lakeland Ltd. Der var 12 månedslejefri fra 3/9 2019 til 2/9 2020.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 150.000 p.a. Lejemålet løber indtil september 2029.

	2021 dkk	2020 dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	96.221	124.334
Ejendomsadministrationshonorar	22.860	21.742
Honorar, VAT-agent, UK	9.144	8.649
Revision, DK	20.000	20.000
Revision, DK, regulering tidligere år	0	5.000
Revisor, UK	15.174	14.734
Bestyrelseshonorar	0	100.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Gruppelivsforsikring	37.498	0
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokatomkostninger, DK	0	94.607
Advokatomkostninger, UK	0	122.929
Rejseomkostninger, DK	0	20.341
Diverse omkostninger	8.408	11.835
Administrationsomkostninger i alt	217.341	552.207
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	58	150
Renter, investorer	632	225
Renter, øvrige	0	391
Kursgevinst, valuta	377.555	251.305
Finansielle indtægter i alt	378.245	252.071
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP	1.112.009	1.133.216
Renter, prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK	30.405	504.923
Renter, komplementarselskab	16.182	15.411
Renter, kreditinstitutter	3.149	8.672
Finansielle omkostninger i alt	1.161.745	1.662.222

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-1.484.485
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.345.290	-1.142.178
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	-213.529
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.677.869	894.199
Værdireguleringer i alt	-332.579	-1.945.993
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	66.361.312	66.361.312
Købsomkostninger	7.009.123	7.009.123
Anskaffelsessum i alt	73.370.435	73.370.435
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.900.000	5.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-55.570.517	-52.943.854
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	0	-1.484.485
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	1.345.290	-1.142.178
Regulering til dagsværdi, ultimo	-54.225.227	-55.570.517
Dagsværdi, ultimo	19.145.208	17.799.918
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.160.761	2.160.761
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	150.000	150.000
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	18.436.126	17.140.662
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	19.911.016	18.511.915

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

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	25.155.792	20.675.792
Ændring i året	1.925.004	4.480.000
Renter låneaftaler, nye investorer	505.050	505.050
Indbetalt, ultimo	-29.323.979	-27.151.816
Forudbetalt investorindskud	1.871.467	1.640.974
Tilgodehavender, investorindskud i alt	133.334	150.000

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 133 vedrører raten pr. 31. december 2021, som først forfaldt primo 2022. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 50 (2020 t.dkk 56). Der er i året opkrævet t.dkk 578 og indbetalt t.dkk 584.

	2021 dkk	2020 dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	12.027	22.208
Andre tilgodehavender	50.520	43.397
Andre tilgodehavender i alt	62.547	65.605

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
9 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, GBP		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	48.176.648	49.644.773
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.357.251	4.490.033
Værdiregulering, primo	-31.302.966	-30.622.296
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	0	213.529
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	1.677.869	-894.199
Værdiregulering, ultimo	-29.625.097	-31.302.966
Dagsværdi, ultimo	18.551.551	18.341.807
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.093.760	2.226.542
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.840.776	16.010.535
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.404.311	1.237.440
Langfristet del i alt	18.245.087	17.247.975
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	306.464	1.093.832

Lånets løbetid er til 1. august 2032, og renten er fast 6,00% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver er justeret baseret på indgået aftale med långiver. Vi befinder os således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2021 ikke misligholdt.

NOTER

	2021 dkk	2020 dkk
10 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S, DKK		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.630.991	12.796.441
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.400.000	2.400.000
Langfristet del i alt	<u>14.030.991</u>	<u>15.196.441</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>600.000</u>	<u>500.000</u>

Lånets løbetid er til august 2032, og renter er variabel i hele perioden.

Sikkerhedsstillelserne vurderes at være på niveau med den nominelle værdi. Da gælden forfalder august 2032, renten er på markedsniveau og der ikke er identificeret kreditrisiko eller lignende, vurderes det at den amortiserede kostpris ikke er signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således på niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2021 ikke misligholdt.

	2021 dkk	2020 dkk
11 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	1.871.467	1.640.974
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-46	265.149	252.504
Skyldige renter	372.768	808.700
Skyldige omkostninger	370.602	176.601
Skyldig moms, UK	68.822	9.019
Anden gæld i alt	<u>2.948.808</u>	<u>2.887.798</u>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 19.145.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 19.145.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 589.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.