

K/S Habro-Victoria Street

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

Årsrapport for 2020

(21. regnskabsår)

CVR nr. 10045665

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-Victoria Street.

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 11. februar 2021

I bestyrelsen:

Niels Hansen Friis (formand)

Steen Fursing

Kim Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Victoria Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Victoria Street for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at lejerens i selskabets ejendom fraflytter lejemålet i juni 2021. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige lejeindtægter. Ledelsen og administrator forventer på baggrund af indgåede aftaler med 1. prioritetslångiver, at der kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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

CVR-nr.: 10045665
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar ApS Habro Komplementar-10

Bestyrelse Niels Hansen Friis (formand)
Steen Fursing
Kim Poulsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-10
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 beliggende 64 Victoria Street West, Grimsby, Humberside, Lincolnshire, England.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.383.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 1.587.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 205.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -180. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Komplementaren ejer 10 (10%) anparter i selskabet.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløber i juni 2021. Lejer har oplyst, at de fraflytter ejendommen. Der skal derfor findes en ny lejer til ejendommen.

Tilsagnet på 1. prioritetsgælden hos Avenir III B.V. er i året forlænget til 24/4 2022.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 kan få væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021, da ejendommens lejekontrakt udløber. Det er endnu for tidligt at vurdere påvirkningen.

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-Victoria Street for 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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.

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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.148.094	2.165.547
Lejeindtægter i alt		2.148.094	2.165.547
Administrationsomkostninger	2	-341.653	-268.521
Resultat før finansielle poster m.v.		1.806.441	1.897.026
Finansielle indtægter	3	482.447	448.163
Finansielle omkostninger	4	-906.178	-1.000.305
Resultat før værdiregulering		1.382.710	1.344.884
Værdireguleringer	5	-1.587.286	-11.645.679
ÅRETS RESULTAT		-204.576	-10.300.795
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-204.576	-10.300.795
		-204.576	-10.300.795

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	4.736.734	14.293.493
Materielle anlægsaktiver i alt		4.736.734	14.293.493
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.736.734	14.293.493
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	0
Andre tilgodehavender	8	113.358	33.498
Tilgodehavender i alt		113.358	33.498
Likvide beholdninger		756.330	917.400
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		869.688	950.898
AKTIVER I ALT		5.606.422	15.244.391

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 26.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	17.175.000	17.175.000
Overført resultat	9	-17.355.217	-17.150.641
EGENKAPITAL I ALT		-180.217	24.359
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	10	4.461.939	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.461.939	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V., GBP	10	97.909	14.089.200
Anden gæld	11	742.477	615.441
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		484.314	515.391
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.324.700	15.220.032
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		5.786.639	15.220.032
PASSIVER I ALT		5.606.422	15.244.391
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	14		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.148.094	2.165.547
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Argos Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 255.000 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2021.		
	<u> </u>	<u> </u>
	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	74.297	72.841
Ejendomsadministrationshonorar	21.434	21.483
Honorar, VAT-agent, UK	8.526	8.739
Revision, DK	20.000	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.734	14.483
Advokat, DK	23.000	0
Advokat, UK	40.205	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Bestyrelseshonorar	36.000	36.000
Rejseomkostninger	337	3.245
Honorar, Habro UK	83.080	0
Honorar, Asset Management og Schedule of dilapidations	0	76.111
Diverse omkostninger	12.003	8.082
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	341.653	268.521
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	404	1.141
Kursgevinst, valuta	482.043	447.022
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	482.447	448.163
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	890.860	985.221
Renter, komplementarselskab	15.318	15.084
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	906.178	1.000.305
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-9.252.814	-11.200.689
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-303.945	806.275
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	8.129.419	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-159.946	-1.251.265
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-1.587.286	-11.645.679
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	40.298.110	40.298.110
Købsomkostninger	5.126.921	5.126.921
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	45.425.031	45.425.031
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.267.500	3.267.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-31.131.538	-20.737.124
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-9.252.814	-11.200.689
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-303.945	806.275
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-40.688.297	-31.131.538
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	4.736.734	14.293.493
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	575.000	1.630.486
	<u> </u>	<u> </u>

Den i 2020 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Lindley Mortimer LLP.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	17.175.000	17.175.000
Indbetalt, ultimo	-16.900.600	-16.900.600
Hensæt. til imødegåelse af tab (anp. ejet af komplementaren)	-274.400	-274.400
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte ydelser på de tilbagetagne anparter.

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	15.038	9.355
Andre tilgodehavender	98.320	24.143
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	113.358	33.498
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 175.000, ultimo	17.500.000	17.500.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 171.750, ultimo	17.175.000	17.175.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	325.000	325.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	32.500	32.500
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	292.500	292.500
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	3.250	3.250
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 90.000, ultimo	9.000.000	9.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	9.000.000	9.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	900.000	900.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	8.100.000	8.100.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	90.000	90.000
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 265.000, ultimo	26.500.000	26.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 171.750, ultimo	17.175.000	17.175.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, før anparter ejet af komplementaren	9.325.000	9.325.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, anparter ejet af komplementaren	932.500	932.500
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter anparter ejet af komplementaren	8.392.500	8.392.500
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	93.250	93.250
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-17.150.641	-6.849.846
Overført af årets resultat	-204.576	-10.300.795
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-17.355.217	-17.150.641
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-180.217	24.359
	<u> </u>	<u> </u>

Komplementaren ejer 10 (10%) anparter i selskabet.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	18.287.212	19.847.091
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.480.866	1.607.182
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-5.757.891	-7.009.156
Årets værdiregulering, renterelateret (resultatopgørelsen)	-8.129.419	0
Årets værdiregulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	159.946	1.251.265
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-13.727.364	-5.757.891
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	4.559.848	14.089.200
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	553.527	1.607.182
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.461.939	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	4.461.939	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	97.909	14.089.200
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 24. april 2022, og renten er fast 6,96% 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.

Dagsværdien for 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 markedrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,7 mio. dkk. jf. note 6. Långiver, Avenir III B.V., har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 14. Gælden er pr. 31. december 2020 ikke misligholdt.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-10	250.980	247.160
Skyldige renter	176.887	204.293
Skyldig moms, UK	214.921	105.988
Skyldige omkostninger	99.689	58.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	742.477	615.441
	<hr/>	<hr/>

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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Avenir III B.V. er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.737.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

14 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejekontrakten med Argos Ltd. udløber i juni 2021. Lejer har oplyst, at de fraflytter ejendommen. Der skal derfor findes en ny lejer til ejendommen.

Tilsagnet på 1. prioritetsgælden hos Avenir III B.V. er i året forlænget til 24/4 2022.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.