

K/S Maidstone

c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2020

(21. regnskabsår)

CVR nr. 25801008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. 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	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Maidstone.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 9. februar 2021

I bestyrelsen:

David Fredrik Wall (formand)

Anders Schnack

Troels Reiche

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Maidstone

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maidstone 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.

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.

Hørsholm, den 9. februar 2021

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Maidstone
c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 25801008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020

Komplementar Maidstone Komplementar ApS

Bestyrelse David Fredrik Wall (formand)
Anders Schnack
Troels Reiche

Selskabsadm. c/o Administrationselskab af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision CCH Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
CVR nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 17/19 Week Street, Maidstone, Kent, England.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -868.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.722.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.854.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 249. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia Group Ltd.'s fik i juni 2019 nedsat lejen fra GBP 225.000 p.a. til GBP 157.500 p.a. (70%) i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA).

Som følge af COVID-19 har Arcadia ikke betalt leje siden februar 2020. Lejerselskabet trådte i administration den 30. november 2020. Administrator af boet søger nu at sælge hele, eller dele, af virksomheden. Der er indgået aftale med Administrator om, at der betales reduceret leje fra december, så længe butikken holdes åben. Ejendomsadministrator og Habro arbejder på at finde en ny lejer til ejendommen. Selskabets långiver, Avenir er orienteret om situationen, og banken giver indtil videre henstand med låneydelsesbetalingerne.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Maidstone 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

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 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	464.154	1.601.026
Lejeindtægter i alt		464.154	1.601.026
Administrationsomkostninger	2	-222.743	-201.981
Resultat før finansielle poster m.v.		241.411	1.399.045
Finansielle indtægter	3	121	136.402
Finansielle omkostninger	4	-1.109.640	-1.141.172
Resultat før værdiregulering		-868.108	394.275
Værdireguleringer	5	2.721.893	-11.814.551
ÅRETS RESULTAT		<u>1.853.785</u>	<u>-11.420.276</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.853.785</u>	<u>-11.420.276</u>
		<u>1.853.785</u>	<u>-11.420.276</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	9.679.416	15.779.521
Materielle anlægsaktiver i alt		9.679.416	15.779.521
ANLÆGSAKTIVER I ALT		9.679.416	15.779.521
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	223.704	209.327
Tilgodehavende leje		108.121	26.479
Tilgodehavender i alt		331.825	235.806
Likvide beholdninger		233.596	235.928
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		565.421	471.734
AKTIVER I ALT		10.244.837	16.251.255

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 35.670.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	16.576.167	16.366.167
Overført resultat	8	-16.327.168	-18.180.953
EGENKAPITAL I ALT		<u>248.999</u>	<u>-1.814.786</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	7.466.759	17.323.289
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.466.759</u>	<u>17.323.289</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	1.242.066	207.534
Anden gæld	10	1.287.013	535.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.529.079</u>	<u>742.752</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>9.995.838</u>	<u>18.066.041</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.244.837</u>	<u>16.251.255</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.354.006	1.601.026
Hensat til tab leje	-889.852	0
	<u>464.154</u>	<u>1.601.026</u>
Lejeindtægter i alt	464.154	1.601.026

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale. Som følge af at lejer er gået i Administration, er tilgodehavende leje hensat til tab indtil selskabet gik i Administration 30. november 2020.

Den gældende leje udgør p.t. GBP 157.500 p.a. Der modtages leje, så længe butikken holdes åben.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	104.779	103.768
Ejendomsadministrationshonorar	37.284	38.437
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.312	18.824
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	19.087	0
Diverse omkostninger	7.244	6.915
	<u>222.743</u>	<u>201.981</u>
Administrationsomkostninger i alt	222.743	201.981
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	79	239
Renter, investorer	42	0
Kursgevinst, valuta	0	136.163
	<u>121</u>	<u>136.402</u>
Finansielle indtægter i alt	121	136.402
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.062.112	1.134.456
Renter, kreditinstitutter	1.485	165
Renter, komplementarselskab	6.708	6.551
Kurstab, valuta	39.335	0
	<u>1.109.640</u>	<u>1.141.172</u>
Finansielle omkostninger i alt	1.109.640	1.141.172

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.479.000	-11.580.660
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-621.105	890.100
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	8.263.172	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	558.826	-1.123.991
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	2.721.893	-11.814.551
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	42.308.777	42.308.777
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	3.614.393	3.614.393
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-26.529.256	-15.838.696
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	-5.479.000	-11.580.660
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-621.105	890.100
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-32.629.361	-26.529.256
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	9.679.416	15.779.521
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.175.000	1.800.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	157.500	157.500
Afkastkrav	12,60%	8,00%
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%	9.491.101	15.301.354
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	9.875.356	16.288.538
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<hr/>	<hr/>
	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	210.606	196.106
Tilgodehavende moms, DK	13.098	13.221
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	223.704	209.327
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 808.750, ultimo	32.350.000	32.350.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 409.154, primo	16.366.167	16.366.167
Ændring i året	210.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 414.404, ultimo	16.576.167	16.366.167
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.773.833	15.983.833
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	394.346	399.596
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 48.000, primo	1.920.000	0
Ændring i året	1.400.000	1.920.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 83.000, ultimo	3.320.000	1.920.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.320.000	1.920.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	83.000	48.000
	<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.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 856.750, primo	34.270.000	32.350.000
Ændring i året	1.400.000	1.920.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 891.750, ultimo	35.670.000	34.270.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 409.154, primo	16.366.167	16.366.167
Ændring i året	210.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 414.404, ultimo	16.576.167	16.366.167
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	19.093.833	17.903.833
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	477.346	447.596
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-18.180.953	-6.760.677
Overført af årets resultat	1.853.785	-11.420.276
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-16.327.168	-18.180.953
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	248.999	-1.814.786
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	23.384.765	23.384.765
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.999.774	1.999.774
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-5.853.942	-6.977.933
Årets værdiregulering, renterelateret	-8.263.172	1.123.991
Årets værdiregulering, kursrelateret	-558.826	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-14.675.940	-5.853.942
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	8.708.825	17.530.823
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.834.719	14.178.645
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.632.040	3.144.644
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	7.466.759	17.323.289
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.242.066	207.534
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 15. april 2026, og renten er fast 6,61% 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 markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 9,7 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 12. Gælden er pr. 31. december 2020 misligholdt.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Maidstone Komplementar ApS	223.116	217.905
Skyldige renter	970.590	242.207
Skyldige omkostninger	30.700	31.493
Skyldig moms, UK	62.607	43.613
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.287.013	535.218
	<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.

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 9.679 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på nominelt t.dkk 16.474.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Arcadia Group Ltd.'s fik i juni 2019 nedsat lejen fra GBP 225.000 p.a. til GBP 157.500 p.a. (70%) i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA).

Som følge af COVID-19 har Arcadia ikke betalt leje siden februar 2020. Lejerselskabet trådte i administration den 30. november 2020. Administrator af boet søger nu at sælge hele, eller dele, af virksomheden. Der er indgået aftale med Administrator om, at der betales reduceret leje fra december, så længe butikken holdes åben. Ejendomsadministrator og Habro arbejder på at finde en ny lejer til ejendommen. Selskabets långiver, Avenir er orienteret om situationen, og banken giver indtil videre henstand med låneydelsesbetalingerne.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.