

K/S Habro-Doncaster

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. marts 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Habro-Doncaster.

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 7. marts 2019

I bestyrelsen:

Lars Sørensen (formand)

Søren Høegh

Anders Herløv Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Doncaster

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Doncaster for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån skal rekonstrueres i 2019. Det er således for indværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2019, hvorefter der forventeligt 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 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 7. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Doncaster
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 26544289
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Komplementar ApS Habro Komplementar-15

Bestyrelse Lars Sørensen (formand)
Søren Høegh
Anders Herløv Larsen

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-15
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 13/14 Baxter Gate, 2/5 St. George Gate, Doncaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -877.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.243.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.120.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 71.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser har efterfølgende indgået lejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd. Aftalen kan gensidigt opsiges med et varsel på 2 måneder.

Ledelse og administrator forventer, at der vil blive indgået ny lejeaftale i 2019.

1. prioritetsgælden er ikke blevet serviceret efter lejers betalingsstandsning. Ledelse og administrator forventer, at der i 2019 indgås aftale med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering, hvorved selskabet kan fortsætte driften i 2019.

I overensstemmelse hermed 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 Habro-Doncaster for 2018 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.064.760	3.417.169
Lejeindtægter i alt		2.064.760	3.417.169
Administrationsomkostninger	2	-412.391	-271.517
Resultat før finansielle poster m.v.		1.652.369	3.145.652
Finansielle indtægter	3	95.311	141.656
Finansielle omkostninger	4	-2.624.531	-2.686.323
Resultat før værdiregulering		-876.851	600.985
Værdireguleringer	5	-5.242.862	-4.550.176
ÅRETS RESULTAT		<u>-6.119.713</u>	<u>-3.949.191</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.119.713	-3.949.191
		<u>-6.119.713</u>	<u>-3.949.191</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	4.135.952	48.246.138
Materielle anlægsaktiver i alt		4.135.952	48.246.138
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.135.952	48.246.138
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	123.307	16.823
Periodeafgrænsningsposter, ejendomsadm. honorar		0	8.373
Tilgodehavender i alt		123.307	25.196
Likvide beholdninger		359.745	1.261.764
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		483.052	1.286.960
AKTIVER I ALT		4.619.004	49.533.098

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 43.150.000.			
Kontant andel af indskudskapital	8	6.572.000	6.572.000
Overført resultat	8	-6.500.758	-381.045
EGENKAPITAL I ALT		<u>71.242</u>	<u>6.190.955</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	0	41.081.705
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>41.081.705</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	9	2.350.790	444.482
Anden gæld	10	2.196.972	1.043.769
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	772.187
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.547.762</u>	<u>2.260.438</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>4.547.762</u>	<u>43.342.143</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.619.004</u>	<u>49.533.098</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.064.760	3.417.169
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra House of Fraser Ltd, indtil de gik i betalingsstandsning.		
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	137.279	134.587
Ejendomsadministrationshonorar	33.747	34.158
Honorar, VAT-agent, UK	13.315	13.506
Revision, DK	19.500	19.000
Revisor, UK	13.890	14.004
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokat, UK	13.392	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Honorar, tillæg til lejekontrakt	0	41.956
Honorar, Habro UK	167.475	0
Diverse omkostninger	5.756	6.466
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	412.391	271.517
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	182	44
Kursgevinst, valuta	95.129	141.612
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	95.311	141.656
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	2.607.890	2.670.479
Renter, komplementarselskab	16.641	15.844
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.624.531	2.686.323
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-44.050.536	-4.160.416
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-59.650	-1.678.886
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	38.369.377	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	497.947	1.289.126
	<u>-5.242.862</u>	<u>-4.550.176</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
	<u>65.942.388</u>	<u>65.942.388</u>
Anskaffessum i alt	65.942.388	65.942.388
	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
Regulering til dagsværdi, primo	-17.696.250	-11.856.948
Årets regulering, afkastrelateret	-44.050.536	-4.160.416
Årets regulering, kursrelateret	-59.650	-1.678.886
	<u>-61.806.436</u>	<u>-17.696.250</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.806.436	-17.696.250
	<u>4.135.952</u>	<u>48.246.138</u>
Dagsværdi, ultimo	4.135.952	48.246.138
	<u>500.000</u>	<u>5.749.611</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	5.749.611

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

Nettolejeindtægt, GBP	399.138
Afkastkrav	6,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>46.459.244</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>50.175.984</u>

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

Den bogførte værdi af ejendommen er baseret på, at ejendommen og naboejendommen af långiverne blev sat til salg på en ejendomsauktion til afholdelse i februar 2019 med en samlet estimeret salgspris på GBP 900.000. Selskabets ejendom udgør godt halvdelen af det samlede areal på de to ejendomme. Ejendommene blev dog fjernet fra auktionen, før dens afholdelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.160	16.823
Andre tilgodehavender	106.147	0
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	123.307	16.823
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 65.720, ultimo	6.572.000	6.572.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	13.428.000	13.428.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	134.280	134.280
	<u> </u>	<u> </u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 231.500, primo	23.150.000	20.250.000
Ændring i året	0	2.900.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 231.500, ultimo	23.150.000	23.150.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse	23.150.000	23.150.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	231.500	231.500
	<u> </u>	<u> </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LSREF IV Churchill Investments DAC ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 431.500, primo	43.150.000	40.250.000
Ændring i året	0	2.900.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 431.500, ultimo	<u>43.150.000</u>	<u>43.150.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 65.720, ultimo	<u>6.572.000</u>	<u>6.572.000</u>
 Resthæftelse i alt	<u>36.578.000</u>	<u>36.578.000</u>
 Pr. anpart	<u>365.780</u>	<u>365.780</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-381.045	3.568.146
Overført af årets resultat	<u>-6.119.713</u>	<u>-3.949.191</u>
 Overført resultat, ultimo	<u>-6.500.758</u>	<u>-381.045</u>
 Egenkapital i alt	<u>71.242</u>	<u>6.190.955</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	58.177.096	58.485.169
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.922.710	4.948.778
Værdiregulering, primo	-16.958.982	-15.669.856
Årets værdiregulering, renterelateret	-38.369.377	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-497.947	-1.289.126
Værdiregulering, ultimo	-55.826.306	-16.958.982
Dagsværdi, ultimo	2.350.790	41.526.187
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	284.190	4.948.778
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	38.995.325
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.086.380
Langfristet del i alt	0	41.081.705
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.350.790	444.482

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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Lejer, House of Fraser Ltd. gik i betalingsstandsning i 2018. Derfor arbejdes på at finde ny lejer og det forventes, at der vil blive underskrevet aftale med ny lejer i 2019. Ejendommens dagsværdi er i den forbindelse nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 4,1 mio. dkk. jf. note 7. Långiver, LSREF IV Churchill Investments DAC, 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. Lejers betalingsstandsning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret efter betalingsstandsningen, der henvises i øvrigt til note 13. 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.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	272.661	259.603
Skyldige renter	1.785.160	556.682
Skyldig moms, UK	10.436	164.028
Skyldige omkostninger	128.715	63.456
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.196.972	1.043.769
	<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 og sikkerhedsstillelser

Kommanditisterne hæfter for kommanditselskabets forpligtelser under resthæftelse. Dog kan der ikke opkræves indbetaling under Oprindelig Indskudskapital til betaling af ydelser på 1. prioritetsgæld.

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.136.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, House of Fraser Ltd gik i betalingsstandsning i juni 2018. Den tilsynsførende for House of Fraser har efterfølgende indgået lejeaftale med SportDirect.com Retail Ltd. Aftalen kan gensidigt opsiges med et varsel på 2 måneder.

Ledelse og administrator forventer, at der vil blive indgået ny lejeaftale i 2019.

1. prioritetsgælden er ikke blevet serviceret efter lejers betalingsstandsning. Ledelse og administrator forventer, at der i 2019 indgås aftale med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering, hvorved selskabet kan fortsætte driften i 2019.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.