

K/S Habro-Doncaster

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(18. regnskabsår)

CVR nr. 26544289

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. maj 2020

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 6. maj 2020

I bestyrelsen:

Anders Herløv Larsen (formand)

Peter Lund

Claus Loft

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. maj 2020

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 2019 - 31. december 2019

Komplementar ApS Habro Komplementar-15

Bestyrelse Anders Herløv Larsen (formand)
Peter Lund
Claus Loft

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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.113.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 136.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.249.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -28.

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

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.

Selskabet har gjort krav på lejebetaling for den periode, som ejendommen har været i brug. Lejers tilsynsførende bestrider, at der skal betales leje, og der forhandles med den tilsynsførende herom.

Førsteprioritetslånet blev erhvervet af en ny 1. prioritetslångiver den 20. februar 2019. Lånevilkårene er blevet genforhandlet, således at der nu foreligger langt lånetilsagn på vilkår, som selskabet forventes at kunne overholde.

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 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	2.064.760
Lejeindtægter i alt		0	2.064.760
Driftsomkostninger	2	-126.509	-33.747
Administrationsomkostninger	3	-513.710	-378.644
Resultat før finansielle poster m.v.		-640.219	1.652.369
Finansielle indtægter	4	55	95.311
Finansielle omkostninger	5	-473.224	-2.624.531
Resultat før værdiregulering		-1.113.388	-876.851
Værdireguleringer	6	-135.777	-5.242.862
ÅRETS RESULTAT		-1.249.165	-6.119.713
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.249.165	-6.119.713
		-1.249.165	-6.119.713

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	4.383.202	4.135.952
Materielle anlægsaktiver i alt		4.383.202	4.135.952
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.383.202	4.135.952
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	327.759	123.307
Tilgodehavender i alt		327.759	123.307
Likvide beholdninger		875.842	359.745
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.203.601	483.052
AKTIVER I ALT		5.586.803	4.619.004

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 53.150.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	7.947.000	6.572.000
Overført resultat	9	-7.974.923	-6.500.758
EGENKAPITAL I ALT		-27.923	71.242
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	4.241.894	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.241.894	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	10	343.941	2.350.790
Anden gæld	11	1.028.891	2.196.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.372.832	4.547.762
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		5.614.726	4.547.762
PASSIVER I ALT		5.586.803	4.619.004
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	2.064.760
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra House of Fraser Ltd, indtil de gik i betalingsstandsning. Fremlejeren SportsDirect.com. Retail Ltd afholder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskatter.		
	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	92.883	0
Ejendomsadministrationshonorar	33.626	33.747
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	126.509	33.747
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	280.048	137.279
Honorar, VAT-agent, UK	10.159	13.315
Revision, DK	19.500	19.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Advokat, UK	79.354	13.392
Advokat, DK	40.300	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Asset Management	6.257	0
Honorar, Habro UK	43.832	167.475
Rejseomkostninger	3.886	0
Diverse omkostninger	7.854	5.756
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	513.710	378.644
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	55	182
Kursgevinst, valuta	0	95.129
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	55	95.311
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	396.346	2.607.890
Renter, komplementarselskab	17.478	16.641
Kurstab, valuta	59.400	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	473.224	2.624.531
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-44.050.536
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	247.250	-59.650
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-191.205	38.369.377
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-191.822	497.947
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-135.777	-5.242.862
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	58.823.520	58.823.520
Købsomkostninger	7.118.868	7.118.868
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	65.942.388	65.942.388
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	4.900.000	4.900.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-61.806.436	-17.696.250
Årets regulering, afkastrelateret	0	-44.050.536
Årets regulering, kursrelateret	247.250	-59.650
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.559.186	-61.806.436
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	4.383.202	4.135.952
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	500.000	500.000
	<u> </u>	<u> </u>

Den bogførte værdi i 2019 for ejendommen er baseret på den værdi, som 1. prioritetslångiver har købt fordringen til i januar 2019.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	52.759	17.160
Tilgodehavender, investorindskud	275.000	0
Andre tilgodehavender	0	106.147
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	327.759	123.307
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 200.000, ultimo	20.000.000	20.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 65.720, primo	6.572.000	6.572.000
Ændring i året	1.375.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 79.470, ultimo	7.947.000	6.572.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	12.053.000	13.428.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.410.600	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	9.642.400	13.428.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	120.530	134.280
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 231.500, primo	23.150.000	23.150.000
Ændring i året	10.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 331.500, ultimo	33.150.000	23.150.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	33.150.000	23.150.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	6.630.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, efter egne anparter	26.520.000	23.150.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	331.500	231.500
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 431.500, primo	43.150.000	43.150.000
Ændring i året	10.000.000	0
	<u>53.150.000</u>	<u>43.150.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 531.500, ultimo	53.150.000	43.150.000
	<u>53.150.000</u>	<u>43.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 65.720, primo	6.572.000	6.572.000
Ændring i året	1.375.000	0
	<u>7.947.000</u>	<u>6.572.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 79.470, ultimo	7.947.000	6.572.000
	<u>7.947.000</u>	<u>6.572.000</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	45.203.000	36.578.000
	<u>45.203.000</u>	<u>36.578.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	9.040.600	0
	<u>9.040.600</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	36.162.400	36.578.000
	<u>36.162.400</u>	<u>36.578.000</u>
Pr. anpart	452.030	365.780
	<u>452.030</u>	<u>365.780</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-6.500.758	-381.045
Overført af årets resultat	-1.249.165	-6.119.713
Hensat til tab (egne anparter)	-225.000	0
	<u>-7.974.923</u>	<u>-6.500.758</u>
Overført resultat, ultimo	-7.974.923	-6.500.758
	<u>-7.974.923</u>	<u>-6.500.758</u>
Egenkapital i alt	-27.923	71.242
	<u>-27.923</u>	<u>71.242</u>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	60.029.114	58.177.096
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.138.520	4.922.710
Værdiregulering, primo	-55.826.306	-16.958.982
Årets værdiregulering, renterelateret	191.205	-38.369.377
Årets værdiregulering, kursrelateret	191.822	-497.947
Værdiregulering, ultimo	-55.443.279	-55.826.306
Dagsværdi, ultimo	4.585.835	2.350.790
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	523.115	284.190
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.407.543	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.834.351	0
Langfristet del i alt	4.241.894	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	343.941	2.350.790

Lånets løbetid er til 1. februar 2030, og renten er fast 10 % 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 2019 ikke misligholdt.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-15	286.385	272.661
Skyldige renter	396.346	1.785.160
Skyldig moms, UK	2.597	10.436
Skyldige omkostninger	343.563	128.715
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.028.891	2.196.972
	<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. prioritetsgælden er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 4.383.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

14 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.

Selskabet har gjort krav på lejebetaling for den periode, som ejendommen har været i brug. Lejers tilsynsførende bestrider, at der skal betales leje, og der forhandles med den tilsynsførende herom.

Førsteprioritetslånet blev erhvervet af en ny 1. prioritetslångiver den 20. februar 2019. Lånevilkårene er blevet genforhandlet, således at der nu foreligger langt lånetilsagn på vilkår, som selskabet forventes at kunne overholde.

I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.