

K/S Habro-Perth

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(18. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. marts 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Habro-Perth.

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 26. marts 2020

I bestyrelsen:

Jørgen Melchior (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Perth

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Perth for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån ikke er serviceret fuldt ud og skal rekonstrueres og tilpasses den nedsatte lejeindtægt. Da lejer er under rekonstruktion er der samtidig usikkerhed om det fremtidige lejeforhold. Det er således for indeværende væsentlig usikkerhed omkring selskabets fremtidige lejeindtægter og finansiering. Ledelsen og administrator forventer, at der vil blive indgået aftale med långiver, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægger 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 revisionspåtegningskonklusion. 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 26. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 26873215
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar ApS Habro Komplementar-17

Bestyrelse Jørgen Melchior (formand)

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-17
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr.: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabet ejer ejendommen 116-128 High Street, Perth, Skotland og driver udlejningsvirksomhed med denne.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -441.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 19.702.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 20.143.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -203.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejen på Debenhams Properties Ltd.'s lejemål blev nedsat i juni 2019 fra GBP 637.000 p.a. til GBP 318.500 p.a. (50%) i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA). Det er muligt, at lejer ophæver lejekontrakten ved break-option i 2021, og der er således usikkerhed om de fremtidige lejeforhold.

Kestrel Finance I S.a.r.l. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra LSREF IV Winston Investments DAC.

Den reducerede leje indebærer, at lejen ikke dækker ydelsen på selskabets 1. prioritetslån. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med långiver om afvikling af gælden og renter over en længere periode eller i form af en engangsbetaling.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

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-Perth for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har i år 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:

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Investeringsejendomme 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 af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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	4.013.336	5.370.324
Lejeindtægter i alt		4.013.336	5.370.324
Administrationsomkostninger	2	-289.159	-261.059
Resultat før finansielle poster m.v.		3.724.177	5.109.265
Finansielle indtægter	3	201.074	337.247
Finansielle omkostninger	4	-4.366.669	-4.297.407
Resultat før værdiregulering		-441.418	1.149.105
Værdireguleringer	5	-19.702.076	-9.717.583
ÅRETS RESULTAT		<u>-20.143.494</u>	<u>-8.568.478</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-20.143.494	-8.568.478
		<u>-20.143.494</u>	<u>-8.568.478</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	8.766.400	89.705.050
Materielle anlægsaktiver i alt		8.766.400	89.705.050
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.766.400	89.705.050
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	90.000	0
Andre tilgodehavender	8	17.753	17.160
Tilgodehavender i alt		107.753	17.160
Likvide beholdninger		533.811	1.834.387
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		641.564	1.851.547
AKTIVER I ALT		9.407.964	91.556.597

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. 80.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	19.025.000	18.625.000
Overført resultat	9	-19.227.638	915.856
EGENKAPITAL I ALT		-202.638	19.540.856
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	0	68.182.830
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	68.182.830
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	7.234.458	911.349
Anden gæld	11	2.181.904	1.706.702
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		194.240	1.214.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.610.602	3.832.911
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.610.602	72.015.741
PASSIVER I ALT		9.407.964	91.556.597
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.013.336	5.370.324
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Debenhams Properties Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 318.500 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2039.		
Lejer har mulighed for at ophæve lejekontrakten ved break option i maj 2021, 2022 eller 2024. Den nuværende leje er en reduceret leje på 50% af sidste års leje, såfremt lejer ikke udnytter sine muligheder for at opsigte lejekontrakten vil lejen komme tilbage til oprindeligt niveau fra maj 2024.		
	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	140.024	137.279
Ejendomsadministrationshonorar	39.690	53.859
Honorar, VAT-agent, UK	16.240	21.251
Revision, DK	19.500	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.483	13.890
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Honorar, CVA	38.553	0
Diverse omkostninger	12.633	7.244
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	289.159	261.059
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	576	468
Renter, investorer	265	0
Kursgevinst, valuta	200.233	336.779
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	201.074	337.247
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	4.349.796	4.281.343
Renter, komplementarselskab	16.873	16.064
Renter, kreditinstitutter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	4.366.669	4.297.407
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-81.433.150	-9.099.879
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	494.500	-1.293.755
Regulering prioritetsgæld, afkastrelateret, jf. note 10	61.818.916	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-582.342	676.051
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-19.702.076	-9.717.583
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	104.025.599	104.025.599
Købsomkostninger	12.216.056	12.216.056
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	116.241.655	116.241.655
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.028.981	9.028.981
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-26.536.605	-16.142.971
Årets regulering, afkastrelateret	-81.433.150	-9.099.879
Årets regulering, kursrelateret	494.500	-1.293.755
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-107.475.255	-26.536.605
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	8.766.400	89.705.050
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.000.000	10.844.552
	<hr/>	<hr/>

Den i 2019 bogførte værdi for ejendommen er baseret på en vurdering fra Habro Properties. I 2018 var den bogførte værdi for ejendommen baseret på en afkastbaseret beregning.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	18.625.000	0
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	400.000	0
Indbetalt, ultimo	-18.935.000	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i	90.000	0
	<hr/>	<hr/>

Tilgodehavendet på t.dkk 90 vedrører raten pr. 31. december 2019, som først forfaldt primo 2020, der udestår heraf t.dkk 24, fra en kommanditist.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2018 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 177 og indbetalt t.dkk 143. Heraf udgør den fratrådte bestyrelses andel af tilgodehavendet, t.dkk 34.

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.753	17.160
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	17.753	17.160
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 62.500, primo	25.000.000	25.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	25.000.000	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 46.563, primo	18.625.000	18.625.000
Ændring i året	400.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 47.563, ultimo	19.025.000	18.625.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	5.975.000	6.375.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	14.938	15.938
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 126.750, primo	50.700.000	50.700.000
Ændring i året	4.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 138.750, ultimo	55.500.000	50.700.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	55.500.000	50.700.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	138.750	126.750
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Kestrel Finance I S.a.r.l ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 201.250, primo	75.700.000	75.700.000
Ændring i året	4.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 201.250, ultimo	80.500.000	75.700.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 46.563, primo	18.625.000	18.625.000
Ændring i året	400.000	0
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 47.563, ultimo	19.025.000	18.625.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	61.475.000	57.075.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	153.688	142.688
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	915.856	9.484.334
Overført af årets resultat	-20.143.494	-8.568.478
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-19.227.638	915.856
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-202.638	19.540.856
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	95.293.007	95.916.154
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-26.821.975	-26.145.924
Årets værdiregulering, renterelateret	-61.818.916	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	582.342	-676.051
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-88.058.549	-26.821.975
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	7.234.458	69.094.179
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	825.248	8.352.879
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	63.942.812
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	4.240.018
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	68.182.830
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.234.458	911.349
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2019 kr. 72.748.951. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Kestrel Finance I S.a.r.l. anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2019 misligholdt.

Lånets løbetid er til 28. april 2039, og renten er fast 6,00% 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.

Kestrel Finance I S.a.r.l. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra LSREF IV Winston Investments DAC.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	276.463	263.208
Skyldige renter	1.702.288	886.709
Skyldig moms, UK	155.971	519.682
Skyldige omkostninger	47.182	37.103
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.181.904	1.706.702
	<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 Kestrel Finance I S.a.r.l er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 8.766.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

14 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejen på Debenhams Properties Ltd.'s lejemål blev nedsat i juni 2019 fra GBP 637.000 p.a. til GBP 318.500 p.a. (50%) i forbindelse med en rekonstruktion af selskabet (CVA). Det er muligt, at lejer ophæver lejekontrakten ved break-option i 2021, og der er således usikkerhed om de fremtidige lejeforhold.

Kestrel Finance I S.a.r.l. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra LSREF IV Winston Investments DAC.

Den reducerede leje indebærer, at lejen ikke dækker ydelsen på selskabets 1. prioritetslån. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med långiver om afvikling af gælden og renter over en længere periode eller i form af en engangsbetaling.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.